

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – DCJ
COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIA

RENÊ FREIRE DOS SANTOS PESSOA

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ASPECTOS PROCEDIMENTAIS E HIPÓTESES
PRÁTICAS DE APLICAÇÃO

SANTA RITA

2017

RENÈ FREIRE DOS SANTOS PESSOA

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ASPECTOS PROCEDIMENTAIS E HIPÓTESES
PRÁTICAS DE APLICAÇÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Curso de Graduação em Direito de Santa
Rita do Departamento de Ciências Jurídicas da
Universidade Federal da Paraíba como requisi-
to parcial da obtenção do grau de Bacharel em
Direito.

Orientador: Prof. Rinaldo Mouzalas De Souza
e Silva

SANTA RITA

2017

Pessoa, Renè Freire dos Santos.

P475u

Usucapião extrajudicial: aspectos procedimentais e hipóteses práticas de aplicação / Renè Freire dos Santos Pessoa – Santa Rita, 2017.
70 f.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade Federal da Paraíba. Centro de Ciências Jurídicas, Departamento de Ciências Jurídicas, 2017.
Orientador (a): Prof. Me. Rinaldo Mouzalas de Souza e Silva.

1. Usucapião extrajudicial. 2. Direito Imobiliário. 3. Procedimento Extrajudicial. 4. Desjudicialização dos Procedimentos. 5. Tutela Cartorária. I. Silva, Rinaldo Mouzalas de Souza e. II. Título.

BSCCJ/UFPB

CDU – 347.232.4

RENÈ FREIRE DOS SANTOS PESSOA

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ASPECTOS PROCEDIMENTAIS E HIPÓTESES
PRÁTICAS DE APLICAÇÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito de Santa Rita do Departamento de Ciências Jurídicas da Universidade Federal da Paraíba como requisito parcial da obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Rinaldo Mouzalas De Souza e Silva

DATA DA APROVAÇÃO: ____/____/____

NOTA: _____

BANCA EXAMINADORA:

Me. RINALDO MOUZALAS DE SOUZA E SILVA
ORIENTADOR

Me. JOSÉ HUMBERTO FILHO
AVALIADOR

Me. JOSÉ NETO BARRETO JÚNIOR
AVALIADOR

AGRADECIMENTOS

À Deus por estar sempre Comigo.

À meus avós Maria e Severino, Minha Mãe Eliane e Minha Namorada Glória, por cuidarem de mim e me amarem, gostaria de agradecer e espero um dia retribuir.

Ao meu orientador, Rinaldo Mouzalas por me conceder a oportunidade de produzir este trabalho e ao Professor Pedro Pontes por me incentivar neste projeto.

Before The law, There Stands a Guard.

-Franz Kafka, The Trial

PESSOA, Renê Freire Dos Santos. Usucapião Extrajudicial: Aspectos Procedimentais e Hipóteses Práticas de Aplicação. 2017. 70f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) Centro de Ciências Jurídicas, Departamento de Ciências Jurídicas, Universidade Federal da Paraíba, Santa Rita, 2017.

RESUMO

O presente trabalho monográfico destina-se ao estudo da usucapião na modalidade extrajudicial, seus aspectos procedimentais e objetiva desenvolver hipóteses de aplicação prática do instituto para a advocacia fora dos tribunais. Faz-se uma análise do fenômeno da desjudicialização dos procedimentos como uma tendência natural para alcançar a resolução de conflitos sociais, prosseguindo com um estudo sobre o elemento posse e as espécies de usucapião como base de sustentação para que se inicie o procedimento de reconhecimento extrajudicial. Analisa os principais elementos do processo judicial para reconhecimento da usucapião como forma de obter comparativos para preencher as lacunas presentes no procedimento regido pelo art. 216-A da lei de registros públicos, onde detalhadamente disarta sobre a forma que o requerente deve adotar para que se apresente o pedido ao oficial de registro. Por fim busca exemplificar hipóteses práticas de aplicação da usucapião da forma que seu texto legal se encontra, como forma obter a regularização de problemas imobiliários presentes na sociedade brasileira, promovendo o reconhecimento do direito de propriedade e o fomento econômico.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial, Direito Imobiliário, Procedimento Extrajudicial, Desjudicialização dos Procedimentos, Tutela Cartorária.

ABSTRACT

The present monographic work is aimed at the study of usucaption in the extrajudicial modality, its procedural aspects and aims to develop hypotheses of practical application of the institute for out-of-court advocacy, an analysis is made of the phenomenon of unjudicialisation of Procedures as a natural tendency to achieve resolution of social conflicts, proceeding with a study on the possession element and the usucaption species as a basis for sustaining the initiation of the extrajudicial recognition procedure. It examines the main elements of the judicial process for recognizing usucaption as a way of obtaining comparatives to fill the gaps in the procedure governed by art. 216-A of the Public Records Law, where it elaborates on the form that the applicant must to submit the request to the registration officer. Finally, it seeks to exemplify practical hypotheses for the application of usucapião in the way that its legal text is found, in order to obtain the regularization of real estate problems present in Brazilian society, promoting the recognition of property rights and economic development.

Key words: Extrajudicial Usucaption, Real Estate Law, Extrajudicial Procedure, Unjudicialisation of Procedures, Notary's office Guardianship.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 DESJUDICIALIZAÇÃO E A USUCAPIÃO.....	11
2.1 O fenômeno da desjudicialização dos procedimentos	11
2.2 Aspectos gerais da usucapião	14
2.2.1 Conceito e requisitos da usucapião.....	14
2.2.2 A posse na usucapião.....	17
2.2.3 Classificação da posse na usucapião	18
2.2.4 Transmissão da posse para a usucapião.....	20
2.3 Espécies de usucapião	21
2.3.1 Usucapião extraordinária.....	22
2.3.2 Usucapião ordinária.....	22
2.3.3 Usucapião especial urbana e rural	23
2.3.4 Usucapião por abandono do lar	25
2.3.5 Usucapião coletiva.....	26
2.3.6 Usucapião especial indígena.....	26
2.3.7 Usucapião imobiliária administrativa.....	27
3 PROCEDIMENTO JUDICIAL DA USUCAPIÃO.....	28
3.1 Das partes da ação da usucapião.....	29
3.2 Da citação e respostas das partes	29
3.3 Da competência para a ação	31
3.4 Documentos indispensáveis para a propositura da demanda.....	32
3.5 Da sentença na usucapião	33
4. PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO	35
4.1 Do objeto da usucapião extrajudicial.....	36
4.2 Da competência	37
4.3 Das partes e notificações	37
4.3.1 O silêncio do notificado.....	39
4.4 Do requerimento	42
4.5 Dos documentos indispensáveis para propositura da demanda.....	42
4.5.1 Ata notarial	43
4.5.2 Planta e memorial descritivo	44

4.5.3 Assinatura dos titulares de direitos reais	45
4.5.4 Certidões negativas do imóvel e do domicílio do requerente.....	46
4.5.5 Justo título e outros documentos	47
4.6 Da prenotação	47
5 HIPÓTESES PRÁTICAS DE APLICAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL .	50
5.1 Imóveis não matriculados	50
5.2 Loteamentos urbanos não regulares.....	51
5.3 Fração de bem imóvel.....	52
5.4 Área autônoma de condomínio edilício regular com bloqueio do promitente vendedor para outorga da escritura	53
5.5 Área autônoma de condomínio edilício irregular	54
5.6 Na morte do Promitente Vendedor	56
5.7 No Abandono do Lar	57
5.8 Imóveis gravados com ônus reais	58
5.9 Na indisponibilidade judicial e administrativa do bem imóvel	59
6 CONCLUSÃO	62
REFERÊNCIAS	64

1 INTRODUÇÃO

Com o advento do código de processo civil publicado pela lei nº 13.105/2015, inseriu-se no ordenamento jurídico a possibilidade da simplificação do instituto da usucapião, viabilizando a sua realização pela via extrajudicial, concedendo assim à tutela cartorária uma competência antes exclusiva do poder judiciário, com isso, ao passo que causou entusiasmo com a novidade também nasceram diversas dúvidas pois, os advogados, registradores e profissionais afins ligados à área imobiliária depararam-se com a falta de literatura específica sobre o assunto.

O presente estudo visa sedimentar o tema e analisar o procedimento que será desenvolvido perante o oficial de registro de imóveis até a o registro da propriedade mediante escritura pública, sem necessidade de homologação judicial, constituindo portanto um procedimento mais célere e menos custoso, no qual as Corregedorias Gerais de Justiça e o Conselho Nacional de Justiça por meio de provimentos regulam os atos que os requerentes e o oficial de registro devem tomar para que seja reconhecida a usucapião.

O instituto possui base legal prevista no novo código de processo civil em seu art. 1.071 que acrescentou o art. 216-A ao texto da lei de registros público. O texto é bastante genérico quanto ao procedimento e pouco elucidativo sobre as formas que podemos aplicar, visto isto o presente trabalho de conclusão pretende responder ao seguinte anseio da comunidade jurídica: como é realizado o procedimento extrajudicial da usucapião e quais as hipóteses práticas de aplicação o do dispositivo?

Para a busca destas respostas foram utilizados os métodos tradicionais de pesquisa, seguindo a abordagem dedutiva, partindo da discussão sobre o fenômeno da desjudicialização dos procedimentos e sua relação com o instituto civilista e conservador da usucapião, como busca de celeridade e economia processual para concretização deste direito.

Realizou-se a pesquisa do tema em livros e artigos apontados nas referências bibliográficas e nos repositórios da jurisprudências das mais diversas cortes do país, analisou-se também os enunciados das jornadas de direito civil, os provimentos das Corregedorias Gerais de Justiça Estaduais onde já temos publicação sobre o tema, também utilizamos na pesquisa a Minuta do provimento do Conselho Nacional de Justiça que ainda tramita em consulta pública.

No primeiro capítulo para iniciarmos pela análise do fenômeno da desjudicialização dos procedimentos e o papel do poder público de adotar políticas e formas alternativas de solução dos litígios como as que deram ensejo as formas extrajudiciais de institutos legais, as

quais até recentemente só existiam na esfera judicial como o divórcio, o inventário, a partilha e a recuperação extrajudicial de empresas, e por necessidade da sociedade passaram para a tutela de cartorária como forma de efetivação do direito.

Além disso, fez-se necessário análise do instituto da usucapião partindo da conceituação e o seu principal elemento, a posse, bem como um estudo pormenorizado das espécies de usucapião existente no ordenamento jurídico brasileiro, pois em que pese o procedimento tenha sido desjudicializado, as formas e requisitos de cada espécie continuam previstos em lei, devendo estes serem preenchidos primeiramente no plano facto antes de se pleitear a declaração pelo procedimento extrajudicial.

No segundo capítulo realizamos uma análise do processo na esfera judicial e dos seus principais elementos e forma de propositura da ação, aplicando de forma análoga aos da usucapião extrajudicial devido à escassez de literatura sobre o tema específico, bem como foi realizado um estudo jurisprudencial dos principais pontos de interseção entre os institutos.

No terceiro capítulo adentrarmos no procedimento extrajudicial de fato, onde analisamos o teor do art.216-A da lei de registros públicos que regulamenta o tema, dissertando sobre cada ponto a ser preenchido para que o instituto seja apreciado com objetividade e clareza pelo oficial de registro, com destaque para o tema controverso da interpretação do silêncio do notificado como discordância e seu reflexo no procedimento.

No mesmo capítulo realizamos a pesquisa de aplicação dos provimentos que dispõe sobre o tema dos Estados da Bahia, Rio de Janeiro e Rio Grande do Norte, como forma de preencher as lacunas procedimentais que nos deparamos pela leitura do art. 216-A da lei de registros públicos.

Por fim a pesquisa deságua no quarto e último capítulo onde realizamos as formulações das hipóteses práticas de aplicação da usucapião extrajudicial, partindo da análise pragmática de problemas comuns no cotidiano imobiliário brasileiro, aplicando de forma sustentável com lastro na jurisprudência do procedimento judicial bem como na minuta do provimento do Conselho Nacional de justiça.

2 DESJUDICIALIZAÇÃO E A USUCAPIÃO

2.1 O fenômeno da desjudicialização dos procedimentos

Conforme o Relatório Justiça em Números de 2016, elaborado pelo do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) a taxa de congestionamento do poder judiciário no ano de 2015 foi de 72,2 % ou seja apenas 27.8% dos processos distribuídos foram analisados e concluídos, isso nos leva a conjecturar que se o sistema judiciário fosse paralisado sem ingresso de novas demandas, com a atual produtividade de magistrados e servidores, seriam necessários quase dois anos e meio de trabalho para zerar o estoque (Justiça em números 2016: ano-base 2015/Conselho Nacional de Justiça - Brasília: CNJ, 2016).

Diante dos dados acima expostos podemos concluir que a demanda de ações judiciais é crescente uma vez que emana da sociedade e essa tem seu crescimento do populacional em exponencial a cada ano, o que torna a máquina estatal posta à disposição desta insuficiente para processar e julgar todos os conflitos, gerando insatisfação e prejuízo social.

O art.5º, XXXV, da constituição federal afirma que, a lei não excluirá da apreciação do poder judiciário lesão ou ameaça de direito, assegura-se, portanto, à todos direito a prestação jurisdicional, inclusive nos termos da lei Nº 9.099/95, que dispõe sobre os juizados especiais, onde o acesso é garantido até mesmo sem assistência de advogado e pagamento de custas processuais.

Ocorre que, a legislação pátria prevê o acesso e não a eficácia da prestação jurisdicional, o problema portanto não são as formas de acesso à justiça, mas garantir que esta seja concretizada promovendo a sua finalidade maior, que é a paz social (SANTOS, 2011, p.3).

Fica evidente portanto a necessidade da busca por métodos alternativos de soluções de conflitos pelo fenômeno da desjudicialização dos procedimentos que ganhou força a partir da emenda constitucional nº 45 de 2004, valorizando assim os princípios da razoável duração do processo e celeridade processual previstos no Art. 5º inciso LXXVIII da Constituição federal. Nas palavras de Freire Didier Jr:

Compreende-se que a solução negociada não é apenas um meio eficaz e econômico de resolução dos litígios: trata-se de importante instrumento de desenvolvimento da cidadania, em que os interessados passam a ser protagonistas da construção da decisão jurídica que regula as suas relações. (2015, p.274)

Ao optar pela desjudicialização do litígio, as partes entendem que a cooperação proporciona uma maior facilidade da resolução do conflito, neste sentido uma teoria matemática chamada “teoria dos jogos”, criada por John Nash, prova que a cooperação com quem se interage, ou seja a outra parte do litígio, promove uma maximização dos resultados individuais de cada um, conforme esclarece o manual de mediação judicial do conselho nacional de justiça:

A ideia de cooperação não seria totalmente incompatível com o pensamento de ganho individual, já que, para Nash, a cooperação traz a noção de que é possível maximizar ganhos individuais cooperando com o outro participante (até então, adversário). Não se trata de uma noção ingênua, pois, em vez de introduzir somente o elemento cooperativo, traz dois ângulos sob os quais o jogador deve pensar ao formular sua estratégia: o individual e o coletivo. “Se todos fizerem o melhor para si e para os outros, todos ganham”. (2016, p.62)

A desjudicialização é um mecanismo que possibilita as partes comporem seus litígios fora da tutela jurisdicional do Estado, a exemplo da Lei de Arbitragem (Lei n. 9.307) que possibilita pessoas capazes e a administração pública direta e indireta a elegerem um árbitro para dirimir conflitos relativos a direitos patrimoniais disponíveis, emitindo uma sentença arbitral com força de título executivo judicial previsto no art. 515, inciso VII do código de processo civil.

Esse fenômeno abriu caminho para que certos procedimentos que permaneciam na esfera judicial mais por um costume que por necessidade técnica, o que contribuía para sobrecarregar assim o poder judiciário, como salienta Cláudia Corrêa e Bárbara Baptista:

O movimento da desjudicialização, implementado através de reformas processuais pontuais, retira da esfera de competência dos tribunais a administração de certos conflitos e a realização de determinados atos e procedimentos, que são deslocados para outros espaços estatais, na tentativa de salvaguardar o núcleo essencial da função jurisdicional para casos em que a intervenção do Judiciário seja imprescindível. (2016,p.5)

Dentre os procedimentos já desjudicializados no direito brasileiro podemos destacar, realização de inventário e partilha (art.610 §1º e §2º CPC), no qual sendo todos capazes, concordantes e assistidos por um advogado, poderá ser feita por meio de escritura pública que constitui título hábil para o registro imobiliário.

Há também separação e divórcio consensuais (art.733 §1º e §2º CPC), nos quais não havendo filhos menores e/ou incapazes e poderá ser realizado por meio de escritura pública, que constará a descrição de partilha dos bens, manutenção ou retirada do sobrenome do cônjuge e pensão alimentícia, ato este assistido por advogado ou defensor público.

No direito empresarial temos a recuperação extrajudicial de empresas (Lei 11.101 de 2005) que substituiu o instituto da concordata onde os envolvidos negociam diretamente elaborando um plano de recuperação e cabendo ao judiciário apenas a homologação e sua constituição como título executivo judicial.

Já na seara do direito imobiliário a primeira desjudicialização de relevância procedimental foi introduzida pela Lei nº 10.931/2004 que alterou a Lei de Registros Públicos (Lei n. 6015 de 1973) possibilitando a retificação dos registros imobiliários a requerimento do interessado, desde que haja consenso entre as partes e que não cause prejuízo a terceiro, procedimento este que antes necessitava de uma ação judicial para que o magistrado deferisse uma simples retificação.

A lei portando trouxe alguns elementos em comum nestes procedimentos sendo eles, a vontade das partes em optar pela via extrajudicial, um consenso das partes sobre a discursão de fato, participação do advogado na forma de assistir legalmente os interessados com a intenção de defender os interesses jurídicos dos envolvidos e a atividade cartorária cancelando a fim de prover a fé pública e publicizando os atos; temos então uma participação minimizada do Estado na resolução dos conflitos.

A alternativa extrajudicial destes procedimentos visa a resolução sumária dos conflitos, contribuindo para a redução do número de ações propostas perante o judiciário, todavia não pretende sua substituição nem a redução do seu poder, mas sim oferecer alternativas de solução de demandas, em razão das constantes modificações da sociedade, que anseiam por mais que um único ente capaz de tutelas seus direitos. (BRAGA,2016, p.3)

Certamente o direito de propriedade é um dos ramos mais tradicionais ligado intrinsecamente a tutela do Estado e a usucapião como forma de perda e aquisição da propriedade sempre esteve cercada de todas as formalidades e burocracias legais postos à disposição do Estado, quase que a nível de direito fundamental.

Não raro uma ação de usucapião pela via judicial dura anos, inclusive se tornando uma ação sucessória pela falecimento das partes, trata-se claramente uma *via cruxis* judicial, com grande dispêndio de tempo, energia, dinheiro, além do desgaste psicológico para as partes, o que desestimula muitos possuidores a ingressar com a ação, o que acaba por consolidar a informalidade fundiária no Brasil ao longo de gerações. (CORREA; BATPISTA, 2016)

O Código de processo civil introduziu a usucapião extrajudicial com o seu art.1.071 que acrescentou o art. 216-A ao texto da Lei de Registros Públicos, assim, sem prejuízo da via jurisdicional é facultado ao interessado o pedido do reconhecimento da usucapião processado

perante o cartório de registro da circunscrição do imóvel, trazendo mais um procedimento para o âmbito da desjudicialização.

Claramente a ação de usucapião é um procedimento que merece enquadramento extrajudicial por se tratar de objeto de relevância jurídica-social conforme salienta Pedro Pontes de Azevedo:

Conforme já delineado, esta consolidação fática por intermédio da usucapião é do interesse de toda coletividade, pois gera segurança jurídica, evita conflitos reiterados e reconhece direitos para quem efetivamente utiliza o bem, dá a ele uma função, em detrimento de quem o relegou ao desuso. (2016, p.153)

Este procedimento apresta para a comunidade jurídica a tão aguardada expectativa da solução de litígios com a promessa da diminuição da burocracia da máquina jurisdicional Estatal, delegando à tutela cartorária o procedimento que nele por se encerrava com o registro, onde a sentença do Estado era meramente declaratória para que o direito de propriedade fosse reconhecido em cartório prevalecendo a celeridade e eficiência da resolução de conflitos (PROVENSI, 2015, p. 11)

Além disso não há do que se falar em inconstitucionalidade do dispositivo que instituiu a desjudicialização da usucapião, pois não há óbice ao princípio constitucional do acesso ao judiciário (art.5, XXXV) e este pode ser acionado antes, durante e depois por se tratar de um procedimento administrativo, assim como já julgado, pelo Supremo Tribunal Federal em 2001, incidentalmente a inconstitucionalidade da lei de arbitragem nos autos do processo de homologação de sentença arbitral estrangeira nº 5206.

A simplificação do procedimento facilita a declaração do direito já existente da usucapião pela via administrativa, processado perante o cartório de registro de imóveis da situação do bem promovendo o descongestionamento da via judicial e em que não havendo litígio não é indispensável a atuação jurisdicional do Estado, esta que por sua vez tem caráter secundário em nosso ordenamento jurídico (BRANDELLI, 2016, p.16-17).

2.2 ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO

2.2.1 Conceito e requisitos da usucapião

A usucapião é um modo de perda e aquisição originária da propriedade definido em lei, onde o sujeito de direitos exerce durante um determinado lapso de tempo e espaço o exercício da posse a descontento do então titular, podendo ser objeto da ação de usucapião bens

móveis (art. 1.260 CC) que não serão objeto deste trabalho de conclusão, bens imóveis e direitos reais de coisa alheia como servidão (1.379 CC), usufruto (1.391 CC), domínio útil e o direito de superfície (AZEVEDO, 2016).

Ela permite que a situação fática da posse alongada pelo tempo transforme-se em uma situação jurídica alcançando portanto a função social da propriedade e a dignidade da pessoa humana, como explica o Pedro Pontes:

A função social da posse confere concretude ao princípio da dignidade da pessoa humana, pilar de todo ordenamento civil- constitucional, privilegiando o as situações existenciais em detrimento daquelas de cunho meramente patrimonial. (2016, p.57)

O próprio direito romano usava a ação de usucapião como modo de convalidar as aquisições que formalmente tinham algum vício, pois a transmissão da propriedade no direito romano era cercada de uma série de formalidades, portanto era uma forma de transformar a posse de boa-fé em domínio de fato, sanando a irregularidade do direito de propriedade, (FARIAS; ROSENVALD, 2014).

Importante destacar que por se tratar de um modo de aquisição originária da propriedade não existe vínculo com a propriedade antecessora, o imóvel usucapido se transfere ao titular da usucapião sem quaisquer ônus e vícios anteriores, ou seja nenhum gravame será transmitido ao usucapiente, assim como não ocorrerá o fato gerador do ITBI (Art. 35 CTN) pois não há a transmissão inter vivos, há de fato uma aquisição originária da propriedade como se a anterior não existisse, conforme ratifica a jurisprudência pátria:

APELAÇÃO CÍVEL - TRIBUTÁRIO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER - ITBI - USUCAPIÃO - AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA - NÃO INCIDÊNCIA. Em que pese o Código Tributário Municipal estabelecer como hipótese de incidência do tributo a sentença declaratória de usucapião isentando do imposto quando se tratar de terreno que não tenha mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, o Supremo Tribunal Federal já decidiu em sentido contrário. Usucapião é um modo originário de aquisição de propriedade, visto que neste instituto não ocorre transmissão de propriedade do bem e, por consequência, está fora do campo de incidência do ITBI, que abrange somente a transmissão de propriedade.

(TJ-MG - AC: 10521100000020001 MG, Relator: Ângela de Lourdes Rodrigues, Data de Julgamento: 06/08/2015, Câmaras Cíveis / 8ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 17/08/2015)

REEXAME NECESSÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA - TRIBUTÁRIO - COBRANÇA DE ITBI - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL POR MEIO DE USUCAPIÃO - MODO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIO QUE NÃO IMPORTA EM TRANSMISSÃO - CONCEITO DE DIREITO PRIVADO QUE NÃO PODE SER ALTERADO PELA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA - INTELIGÊNCIA DO ART. 110 DO CTN - INEXISTÊNCIA DE FATO GERADOR - REMESSA OFICIAL DESPROVIDA - SENTENÇA MANTIDA. "Como a transmissão pressupõe uma vinculação, decorrente da vontade ou da lei, entre o titular anterior e o novo titular, descabe a

cogitação de imposto em se tratando de aquisição originária, como no caso da desapropriação e do usucapião, por exemplo, em que inexistente qualquer vínculo entre aquele que perde o direito de propriedade e aquele que o adquire." (Kioshi Harada, Direito financeiro e tributário. São Paulo: Atlas, 2003, p. 410).

(TJ-SC - MS: 133870 SC 2009.013387-0, Relator: Carlos Adilson Silva, Data de Julgamento: 22/11/2011, Terceira Câmara de Direito Público, Data de Publicação: Reexame Necessário em Mandado de Segurança n, de Porto Belo)

Para que ocorra a usucapião deve-se em primeiro lugar analisar alguns requisitos de caráter pessoal, real e formal, pois tão somente superado estas vedações é que poderá ocorrer a aquisição do direito de propriedade pela usucapião, de outra forma mesmo preenchidos os requisitos legais específicos para cada espécie de usucapião está não poderá ser declarada de forma judicial ou extrajudicial.

Em primeiro lugar, os de caráter pessoais tratam sobre vedações da prescrição aquisitiva da usucapião, entre cônjuges ,companheiros, pais e filhos na constância do poder de familiar, tutores e curadores em relação aos tutelados e curatelados (art. 197 CC) e os absolutamente incapazes (art. 198 CC), vale aqui a ressalva que o estatuto da pessoa com deficiência (lei 13.146) alterou o art.3º do Código Civil deixando apenas o menor de dezesseis anos no rol dos absolutamente incapazes para os atos da vida cível (FARIAS; ROSENVALD, 2014).

Há de se destacar que as vedações de caráter pessoal da usucapião elencadas no parágrafo anterior, só persistem enquanto perdurar a condição pessoal da vedação, ou seja, com a dissolução da sociedade conjugal, a quebra do poder familiar, o encerramento da tutela e curatela, bem como a cessão da incapacidade, volta ocorrer normalmente os prazos da pretensão de usucapião.

Os requisitos de caráter real que trata de quais bens são passíveis de usucapião, pois certos bens são inusucapíveis, como os que estão fora do comércio e o caso clássico da vedação constitucional da usucapião de bens públicos conforme o Artigo 183, § 3º, e 191, parágrafo único da carta magna, havendo algumas exceções como por exemplo a usucapião da propriedade superficiais em terras públicas como forma de garantia do direito à moradia em áreas de exclusão social (AZEVEDO,2014).

Há também vedação específica da usucapião quanto as áreas de terras tradicionalmente ocupadas por indígenas, pois conforme o art. 20 inciso XI da constituição federal são de propriedade da União, entretanto o ônus de provar essa condição em eventual ação de usucapião é da FUNAI, pois a mero registro histórico não a caracteriza como tal e por conseguinte torna a terra usucapível conforme súmula 650 do Supremo Tribunal Federal (FARIAS; ROSENVALD, 2014):

Súmula 650. Os incisos I e XI do art. 20 da Constituição Federal não alcançam terras de aldeamentos extintos, ainda que ocupadas por indígenas em passado remoto.

No que tange a possibilidade de divisibilidade do bem usucapível, existem duas situações, primeiro, caso o bem seja indivisível e a posse recair sobre a totalidade do bem de maneira exclusiva há plena possibilidade da usucapião uma vez que inexiste a composses. No segundo, caso o bem seja divisível de fato, cada um dos possuidores poderá requerer a usucapião de sua fração de forma autônoma.

Por fim os requisitos de caráter formal, que são aquelas previstas em lei como pressupostos fáticos de enquadramento para conquista do direito da usucapião como o tempo, a espécie de posse, o *animus domini*, moradia e trabalho que serão analisados adequadamente em cada espécie de usucapião, as quais serão analisados neste trabalho de conclusão, e serão aplicadas tanto na forma judicial como na extrajudicial.

2.2.2 A posse na usucapião

No centro da usucapião temos a posse como o principal fator para aquisição da propriedade, que é definida no código civil em seu art.1.196 como o poder de exercício de um dos direitos de propriedades, ou seja, usar, gozar, dispor e reaver o bem, esta não se confunde com os direitos reais esses elencados em carácter taxativo no art. 1.225 do código civil, pois é autônoma em nosso ordenamento jurídico, podendo coexistir sem a propriedade conforme o Enunciado 492 da V Jornada de direito civil constitucional:

ENUNCIADO 492.A posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela.

Segundo a teoria clássica de *Savigny* a posse é formada por dois elementos constitutivos, o controle material da pessoa sobre a coisa chamado de *corpus* e a *animus domini*, que é a intenção e o exercício de fato de obter todos os poderes inerentes a propriedade e assim tornar-se proprietário, pois a posse a *ad usucapionem* deve ter como conteúdo a intenção psíquica do usucapiente de se transformar em dono da coisa.” (TARTUCE, 2014, p.144).

Já na teoria objetiva de *Ihering* a posse seria o mero exercício de propriedade, onde não existe autonomamente, e o *animum* não se trata da intenção de dono, mas do efetivo

exercício de propriedade perante a função sócio econômica do bem, como salienta Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

A posse não é reconhecida como modelo jurídico autônomo, pois o possuidor seria aquele que concede destinação econômica à propriedade, isto é, visibilidade ao domínio. A posse é a porta que conduziria à propriedade, um meio que conduz a um fim. A propriedade sem a posse seria um tesouro sem a chave, uma árvore frutífera sem a escada que atingisse os frutos, pois a propriedade sem a posse restaria paralisada (2014, p.62).

Portanto, a construção de nosso conceito do direito pátrio de posse para fins da usucapião hora teremos a aplicabilidade da teoria subjetiva de *Savigny* onde o *animus domini* irá ser elemento central do possuidor para requerer a usucapião, hora teremos a aplicação da teoria objetiva de *Ihering*, onde a destinação econômica do animus será essencial para se alcançar a determinada espécie da usucapião.

2.2.3 Classificação da posse na usucapião

As classificações da posse criadas pela doutrina serão aplicadas na usucapião para determinar em qual espécie a posse pode ser aproveitada, enquadrando-se no critério temporal que será aumentado ou reduzido em virtude da espécie de posse e até mesmo impedir a usucapião de ser exercida, haja visto a complexidade desse elemento central pois trata-se de um desdobramento da posse.

A primeira classificação é quanto a relação entre a pessoa e a coisa, considera-se direta a posse quando este a detém materialmente a coisa e indireta quando sua posse decorre do exercício de direito de propriedade porém a coisa não necessariamente está em seu poder físico e imediato, temos por exemplo uma situação de locação onde o locador detém a posse indireta decorrente de seu direito de propriedade e o locatário a posse direta do bem.

A posse também pode ser classificada quanto a presença de vícios, podendo ser justa quando ela for iniciada e mantida sem violência, clandestinidade ou precária e injusta quando for eivada de cada um desses vícios, a violenta é obtida pelo esbulho e assemelha-se ao crime de roubo, a clandestina é obtida de forma oculta e assemelha-se ao furto e enfim a precária que é obtida pelo abuso de confiança, similar ao crime de estelionato. (TARTUCE, 2014, p.45.) Importante salientar que a presença de posse viciada ou seja injusta impede a possibilidade da usucapião como é de entendimento dos tribunais pátrios:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 562.322 - RS (2014/0201174-0) RELATOR: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA AGRAVANTE: contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL. POSSE (BENS IMÓVEIS). AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROPRIEDADE DO IMÓVEL DEVIDAMENTE DEMONSTRADA. POSSE INJUSTA DOS DEMANDADOS. ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO NÃO ACOLHIDA. AUSÊNCIA DE TÍTULO CAPAZ DE GERAR OPOSIÇÃO AO TÍTULO DOMINIAL APRESENTADO PELA PARTE AUTORA. Demonstrada a propriedade do imóvel pela parte autora, e não havendo justificativa plausível para a posse dos demandados, pois que rejeitada a exceção de usucapião, o que faz dela injusta, têm-se como presentes os pressupostos autorizadores da medida reivindicatória. RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO. UNÂNIME".

(Apelação Cível Nº 70054604012, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 20/06/2013)

Outro importante elemento de classificação da posse é quanto à boa-fé, princípio este que nas palavras dos ilustres civilistas Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

“De fato, o princípio da boa-fé encontra sua justificação no interesse coletivo de que as pessoas pautem seu interesse de agir na cooperação e na retidão, garantam a promoção do valor constitucional do solidarismo, incentivando o sentimento de justiça social, com repressão a todas as condutas que importem em desvio aos parâmetros sedimentados de honestidade e lisura.” (2012,p.166.)

O código civil em seu art. 1.201 caput afirma que é de boa-fé aquele possuidor que ignora os vícios ou obstáculos que impedem aquisição da propriedade, ou seja os vícios e existem na situação fática mas são desconhecidos para o possuidor, entretanto aquele que sabe do vício impeditivo e ainda assim pretende aquisição de propriedade é considerado possuidor de má-fé, onde podemos exemplificar o caso dos “Grileiros” que forjam o justo título de forma consciente como meio da aquisição de propriedade de direito.

Uma das consequências práticas desta classificação por exemplo é o direito de indenização no caso de embargos de benfeitorias previsto no art.1.219 e 1.220 do código civil, onde o possuidor de boa-fé terá direito a indenização das benfeitorias por ele realizadas sendo elas necessárias, úteis ou voluptuosas, enquanto o possuidor de má fé terá direito de ressarcimento apenas as benfeitorias necessárias.

Já na usucapião a presença de posse de má-fé implica vedação a aquisição originária da propriedade, expressa na espécie de usucapião ordinário (Art. 1.242 CC), entretanto na forma extraordinária (Art.1.238 CC) mesmo que o possuidor esteja de má-fé tem a possibilidade de usucapir o bem, entendemos portanto que o legislador não buscou as práticas do direito civil constitucional uma vez que beneficia aquele que age com a quebra do princípio da boa-fé subjetiva.

Dentro das classificações da posse para usucapião por fim temos a quanto ao justo título, trata-se da presença ou não de um documento escrito que instrumentaliza a intenção de transmissão daquele bem, sendo portanto qualquer ato jurídico possível de transferir em tese direito de propriedade, sendo necessário na espécie de usucapião ordinário (Art.1.242 CC) e dispensável na sua forma extraordinária , desta vez sendo uma dispensa de requisito formal e não um atentado ao princípio do direito civil constitucional da boa-fé como anteriormente abordado.

2.2.4 Transmissão da posse para a usucapião

Diversos são os negócios jurídicos que transmitem a posse, a título de exemplo temos a entrega das chaves em um contrato de locação, nesse caso, o simbolismo transfere a posse do até então proprietário/locador para locatário. Entretanto a posse não se transmite apenas através de negócios jurídicos, a posse pode ser decorrente de uma situação fática, seja uma ocupação de terras ou no caso de morte do possuidor, conjuntura em que esta se transfere automaticamente aos seus herdeiros e sucessores.

Quando determinada pessoa adquire a posse justa de um bem começa a transcurso do tempo para que este a adquira a propriedade através da usucapião, ocorre que a usucapião tem prazos que levam de cinco a quinze anos nas espécies ordinárias e extraordinárias respectivamente, isso nos leva a determinadas situações práticas, nas quais o possuidor inicial não completa o tempo para aquisição de propriedade e antes disso a transfere a um terceiro seja por negócio jurídico seja por causa mortis.

Esta situação de transmissão de períodos temporais de posse são denominadas *successio possessionis* no caso de sucessão aos herdeiros, no qual necessariamente ocorrerá a manutenção da mesma posse com todas as suas características pelo princípio da *saisine*, e a *accessio possessionis* transmitida por negócio jurídico. Neste ato jurídico, o novo possuidor pode optar por somar o tempo de posse com a do seu antecessor ou iniciar uma nova posse livre de quaisquer características anteriores.

Ao propor a ação de reconhecimento de propriedade através da usucapião, a parte tem o dever de provar seu período de posse ou a soma dele com a de possuidor anterior, no caso de transferência por sucessão por óbvio a prova da morte e a legitimidade do sucessor são as provas necessárias. Já na modalidade por *accessio possessionis* deve-se provar preferencialmente por prova documental do negócio jurídico ou na falta desta mediante testemunhas como

vem admitindo a jurisprudência, pois a nosso de ver antes de ser um negócio a posse é uma situação fática.

É de ressaltar que a jurisprudência pátria não admite a *accessio possessionis* no caso de posse injusta para fins de usucapião conforme o Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA - INTEGRALIDADE DO IMÓVEL ADQUIRIDO PELO DEMANDADO EM ANTERIOR AÇÃO DE USUCAPIÃO TRANSITADA EM JULGADO (1981). PROCEDÊNCIA DE AÇÃO REIVINDICATÓRIA AJUIZADA PELOS REQUERIDOS CONTRA O PAI DO AUTOR (1995) - RECONHECIMENTO DA POSSE INJUSTA DO MESMO, SEM MENÇÃO DE EVENTUAL POSSE DO AUTOR. ALEGAÇÃO DE POSSE AD USUCAPIONEM DO AUTOR TOCANTE À FRAÇÃO DO TERRENO - FRAÇÃO ADQUIRIDA DE SEU PAI POR ATO INTER VIVOS E DE FORMA SINGULAR - POSSE DO ANTECESSOR VICIADA (INJUSTA) A QUE SE ABRE MÃO - NÃO CONFIGURAÇÃO DA ACESSIO POSSESSIONIS (SOMA DE POSSES) - POSSIBILIDADE - INTELIGÊNCIA DO ART. 496 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. EXCEPCIONALIDADE DA DISPENSA DA PRODUÇÃO DE PROVAS EM AUDIÊNCIA - PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO - CONJUNTO PROBATÓRIO SUFICIENTE À FORMAÇÃO DO CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO - FARTA DOCUMENTAÇÃO INDICATIVA DO NÃO EXERCÍCIO DA POSSE MANSA E PACÍFICA PELO AUTOR POR VINTE ANOS - POSSE CONTESTADA DESDE O ANO 1995 - PROVA DA AQUISIÇÃO DA POSSE PELO AUTOR EM MOMENTO POSTERIOR ÀS DISCUSSÕES JUDICIAIS SOBRE O IMÓVEL - INTERSTÍCIO MENOR QUE VINTE ANOS - REQUISITOS DA AÇÃO DE USUCAPIÃO NÃO PREENCHIDOS - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

(TJ-SC - AC: 566011 SC 2010.056601-1, Relator: Stanley da Silva Braga, Data de Julgamento: 17/11/2010, Primeira Câmara de Direito Civil, Data de Publicação: Apelação Cível n., de Balneário Piçarras)

Neste caso a opção prática para alcançar a usucapião seria a de abrir mão do *accessio possessionis* e iniciar uma nova posse livre de vícios, aguardar o transcurso do prazo da determinada espécie de usucapião bem como a realização de seus requisitos e só então iniciar o reconhecimento da via judicial ou extrajudicial.

2.3 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

Abordaremos as espécies de usucapião a fim de demonstrar a aplicabilidade prática, em que pese o código de processo civil ter desjudicializado o procedimento a forma na qual o direito é materializado encontram-se pré-determinados seus requisitos em lei para que então haja o reconhecimento pela via extrajudicial.

O código civil prevê em seu capítulo II, logo na primeira seção a aquisição da propriedade de bem imóvel através da usucapião, que se apresenta nas seguintes formas: a usucapião

ordinária (art. 1.242 do CC), extraordinária (art. 1.238 do CC), a usucapião rural e urbano (art. 1.239 e 1.240 do CC, respectivamente) e a usucapião por abandono do lar conjugal (art. 1240-A do CC).

Além dos previstos no código civil, a legislação pátria conta ainda com a usucapião Coletiva (art. 10 da Lei 10.257/2001), a usucapião especial indígena (art. 33 da Lei 6.001/1973) e por fim a usucapião imobiliária administrativa.

2.3.1 Usucapião extraordinária

Na forma extraordinária a usucapião apresenta como requisito o tempo e a posse na forma de mansa e pacífica, com *animus domini* e sem oposição, ocorre também neste caso quando o usucapiente promover moradia ou obras e serviços de caráter produtivo, o requisito tempo reduz-se para dez anos conforme dispõe o Art.1238:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Dentre as espécies da usucapião esta é a que apresenta o maior tempo de posse, isto porque o legislador ao criar esse dispositivo concedeu-lhe a benesse de ignorar a presença de justo título e boa-fé, devendo o tempo alongado contrabalancear essa flexibilidade e ao mesmo tempo manter a possibilidade da aquisição do direito de propriedade pelo modo originário da usucapião.

2.3.2 Usucapião ordinária

Na usucapião ordinária temos o requisito tempo em conjunto com o justo título e boa-fé, isso possibilita o sujeito a compreensão que atua de forma legítima o *animus* de proprietário, com a possibilidade trazida de pelo parágrafo único do requisito tempo ser reduzido pela metade, caso o imóvel seja adquirido onerosamente conforme o Art. 1.242:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Nesta situação, o usucapiente poderia ser um promitente-comprador, que tendo adquirido o bem por algum vício de formalidade não pode realizar o registro de propriedade através de escritura pública do imóvel objeto daquele negócio jurídico oneroso.

Quanto ao requisito do justo título considera-se este como sendo qualquer ato jurídico que pudesse transferir a propriedade conferindo ao possuidor em seu consciente como se dono do bem o fosse, como dispõe o Enunciado Nº 86 da I Jornada de Direito Civil:

ENUNCIADO Nº 86. Art. 1.242: A expressão “justo título” contida nos arts. 1.242 e 1.260 do CC abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro.

A situação de aquisição onerosa e posteriormente cancelada abordada no parágrafo único do Art. 1.242, ocorre quando o adquirente registra a escritura de compra e venda, servindo para prestigiar aquele que buscou a oficialização do ato que por um vício do próprio procedimento do registro não pode ser efetivado e consequentemente cancelado, não importando o fundamento do cancelamento, pois gera aquisição de direito à redução do prazo da usucapião ordinário em *latu sensu* (BRANDELLI, 2016, p. 43).

O segundo elemento da usucapião ordinária é a boa-fé que como já abordado em capítulo próprio deste trabalho de conclusão, trata-se do possuidor que mesmo possuindo vícios os ignora, apesar de estar ligado ao justo título a com ele não se confunde podendo existir autonomamente, em que pese o parágrafo único do art. 1.201 do código civil assinalar que o possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário.

2.3.3 Usucapião especial urbana e rural

Quanto a usucapião Rural, também chamado de *Pró- Labore*, a própria carta magna prevê em seu Art.191 caput que:

Art. 191 Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Nesta espécie temos alguns requisitos a serem analisados, o primeiro deles é o objeto, os dispositivos tratam apenas de imóvel rural, ou seja, aquele que dentro do município está situado na zona rural, o art. 4º inciso I do Estatuto da Terra, Lei 4.504 de 1964 dispõe que:

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada.

Importante salientar que para efeitos desta espécie de usucapião ocorre um teto constitucional quanto a área que deve possuir no máximo 50 hectares, entretanto o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que não existe área mínima a ser usucapido nesta modalidade desde que seja preenchidos os requisitos legais (BRANDELLI, 2016, p.45).

O segundo elemento a ser analisado é a obrigação de tornar a área produtiva por seu trabalho, neste caso a lei é bem clara ao referir que quem deve ter participado para tornar a área produtiva é o próprio usucapiente, por fim a questão da produtividade, esta é mensurada de acordo com o caso concreto dentro dos potenciais técnicos e financeiros do usucapiente.

Semelhante é a usucapião urbana prevista no Art.183 Caput da Constituição Federal onde:

Art. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Este dispositivo foi reproduzido em sua totalidade pelo art. 1240 do código civil, quanto a posse esta deve ser qualificada pela moradia, para fins de cálculo do tempo da posse de cinco anos o possuidor deve-se efetivamente residir no imóvel por esse tempo de maneira ininterrupta, não admitindo-se soma de posses fracionadas conforme enunciado nº 317 da IV Jornada de Direito Civil:

ENUNCIADO 317. A accessio possessionis, de que trata o art.1.243, primeira parte do código civil, não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191 respectivamente.

A área máxima que deve ser de duzentos e cinquenta metros quadrados, levando-se em consideração a área do terreno e não a construída do imóvel, podendo esta ser superior uma vez que pode apresentar mais de um pavimento e com isso superar facilmente os 250 m²

e não sendo possível usucapir nesta modalidade área urbana de terreno superior conforme o Enunciado 313 da IV Jornada de Direito Civil:

ENUNCIADO 313. – Arts.1.239 e 1.240. Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.

O enunciado portanto condiz na vedação por força do mandamento legal , como forma de preservar a intenção do legislador de conceder-se a esta espécie apenas as áreas até 250m² mesmo que trata-se de fração da totalidade do imóvel usucapiendo, entretanto entendemos como restritivo o enunciado, uma vez que tende a privilegiar aqueles cuja as áreas do terreno esteja delimitado em matrícula de registro de imóvel, em desfavor daquele que possui fração de área e tem a intenção de enquadrar-se no instituto da usucapião especial.

2.3.4 Usucapião por abandono do lar

A lei n.12.424 de 2011 nos trouxe a figura da usucapião por abandono do lar conjugal inserindo no Código Civil o Art.1.240-A nos seguintes dizeres:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O legislador teve a pretensão de criar a forma mais célere da usucapião “Deve ficar claro que a tendência pós-moderna é justamente a de redução dos prazos legais, eis que o mundo contemporâneo possibilita a tomada de decisões com maior rapidez.” (TARTUCE, 2014, p.151).

Esta modalidade goza do princípio da proteção a família previsto no art.226 da Constituição Federal inclusive companheiros e casais homoafetivos conforme o enunciado 500 da V Jornada de Direito Civil:

500. A modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive homo afetivas.

O principal requisito desta forma de usucapião é o abandono do lar somado ao estabelecimento da moradia com posse direta sobre o imóvel (TARTUCE, 2014, p.152), garantindo direito ao a quem que ficou na entidade familiar, em regra usucapindo metade do imóvel já que é meeiro do ex-cônjuge.

Há necessidade de que o conjugue que venha requer esta modalidade de usucapião esteja em posse direta ou seja, utilizando o imóvel para fins de moradia, não se tratando portanto de imóvel que esteja alugado. Há de salientar que entretanto se o aluguel do imóvel for revertido para o pagamento da moradia do cônjuge requerente, acreditamos ser possível mesmo diante de uma posse indireta do bem. Por fim, deve-se frisar que sob imóvel em questão não deva haver disputa judicial sobre o bem, o que descaracteriza a posse *ad usucapiente* (BRANDELLI, 2016, p.48).

2.3.5 Usucapião coletiva

A usucapião coletiva foi criado para atender situações de comunidades carentes no âmbito urbano, a fim de concretizar o princípio constitucional de moradia previsto no Art.6º Caput da Constituição Federal, tem como requisitos a área que deve ser superior aos 250m² que sejam ocupadas por família de baixa renda, tem-se aí um critério pessoal, como dispõe o art. 10 da Lei 10.257/2001:

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

O regime desta modalidade de usucapião é a copropriedade ou condomínio uma vez que deve ser usucapidos coletivamente, ou seja o título de propriedade deverá contemplar a todos na fração ideal da área usucapida, quando estas não puderem ser individualizadas, caso as possam deverá ser realizado a usucapião individualmente de cada propriedade.

2.3.6 Usucapião especial indígena

Na usucapião especial indígena o critério principal é pessoal, o usucapiente deve ser necessariamente índio, qualificado pelo art 4º do Estatuto do índio integrado ou não a “socie-

dade”, somado ao requisito da área que não deve exceder os cinquenta hectares como dispõe o Art. 33 da Lei 6.001/1973:

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

A presente espécie de usucapião visa a redistribuição de terras e a proteção da cultura indígena no Brasil, concedendo à aqueles povos que se estabeleceram em determinada área o título de propriedade.

2.3.7 Usucapião imobiliária administrativa

Por fim temos a usucapião imobiliária administrativa criada para atender o programa minha casa minha vida, trata-se da primeira hipótese de usucapião que não necessita da via judicial, como dispõe o art. 60 da lei 11.977:

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

Nesta modalidade o poder público legitima a posse dos ocupantes nos termos da lei, para que decorridos 05 anos possa ser registrado e convertida em título de propriedade, este é o precursor da usucapião extra judicial, objeto deste trabalho, entretanto esta modalidade teve decretada sua revogação pela medida provisória 759 de 22 de dezembro de 2016, pelo presidente Michel Temer. No que entendemos que a medida provisória não é o instrumento hábil para realização de políticas públicas de regularização fundiária no Brasil.

Vista a quantidade de modalidades de usucapião no direito pátrio é de se salientar que o instituto da consagra a função social da propriedade prevista constitucionalmente no Art. 5º, ocorrendo uma supressão do direito de propriedade em prol de um bem social uma vez que “Proprietário desidioso, que não cuida de seu patrimônio, deve ser privado da coisa, em favor daquele que, unindo posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade.” (FARIAS; ROSENVALD, 2014, p.397).

3 PROCEDIMENTO JUDICIAL DA USUCAPIÃO

A primeira possibilidade para o indivíduo que tem a pretensão da declaração da usucapião é a tutela estatal pela via jurisdicional, o Estado que exercerá impondo o poder aos jurisdicionados aplicando o direito as situações concretas a ele submetidas conforme explica Fredie Didier Jr:

“A jurisdição é a função atribuída a terceiro imparcial de realizar o Direito de modo imperativo e criativo (reconstrutivo), reconhecendo/efetivando/protegendo situações jurídicas concretamente deduzidas, em decisão insuscetível de controle externo e com aptidão para tornar-se indiscutível.” (2015, p.154)

Visto isto, código civil apresenta expressamente essa possibilidade no art. 1.241:

Art. 1241 Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Observamos portanto que a lei coloca como primeira opção a requisição ao juiz, temos aqui uma priorização da tutela jurisdicional em detrimento da via extrajudicial nos casos de usucapião, que venha a ser quebrado com o novo código de processo civil e a possibilidade alternativa da via extrajudicial.

A segunda observação que podemos fazer a partir da leitura do 1.241 do código civil é a expressão “seja declarada adquirida”, portando a ação de usucapião é uma espécie de ação meramente declaratória prevista no art. 19 inciso I do código de processo civil, que como já abordado neste trabalho de conclusão visa apenas reconhecer uma situação jurídica que já existe no plano facto.

Tratando-se de uma ação declaratória temos portanto uma petição inicial, que é uma instrumentalização do que se pretende demandar em juízo e cujo os requisitos estão previstos no art. 319 do novo código de processo civil. Dentre eles podemos destacar primeiramente o endereçamento que será ao juízo competente (art.319, I) pois em que pese o código civil (art.1.241) usar a expressão “requer ao juiz”, entendemos como uma falha do legislador que foi corrigida no novo código de processo civil, uma vez que a petição inicial é direcionada ao juízo que de fato detém a competência e não ao juiz como fala o código civil.

Um segundo requisito da petição inicial que merece análise é quanto à possibilidade trazida no art. 319 VII do CPC, “a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.”, trata-se pois da possibilidade do autor logo na petição inicial

demonstrar interesse em solucionar o litígio de forma pacífica, com intervenção mínima do Estado, o que ao nosso ver o código priorizou a solução pacífica de conflitos, pois tratando da ação de usucapião pela via judicial, o impasse pode ser solucionado pela conciliação ou mediação das partes. Assim, converge para a adoção da forma extrajudicial do procedimento, uma vez que a própria via judicial abre a possibilidade de resolução do conflito com o mínimo da interferência judicial.

3.1 Das partes da ação da usucapião

Na ação de usucapião temos portanto no polo ativo o usucapiente que tem a pretensão de ver seu direito declarado, sendo em regra o legitimado ordinário possuidor, aquele que tutela o próprio interesse na causa, comportando exceções de legitimação extraordinária quando o autor está autorizado a pleitear interesse de terceiro, no caso de usucapião teríamos por exemplo uma associações de moradores (ALVES, 2015, p. 41).

No polo passivo temos o proprietário antecessor, quando houver, pelo claro interesse no processo uma vez que a perda dá até então sua propriedade está em discussão e temos também toda sociedade haja visto que o direito em tela é o de propriedade, este por eficácia *erga omnes* quando publicitado gera o dever de todos de respeitar a propriedade alheia legalmente constituída, portanto a coletividade se torna parte do processo.

Por fim a necessidade do consentimento do cônjuge para que seja proposta a ação que ver-se sobre direito real imobiliário, previsto no art.73 do código de processo civil, salvo quando casados sob o regime de separação total de bens, entendemos aqui que o legislador quis priorizar a decisão da família no caso de ações que versem sobre o direito real geralmente ligado a própria moradia como no caso da proposição de uma ação de usucapião.

3.2 Da citação e respostas das partes

A citação é o ato processual de comunicação pelo qual se convoca o réu, o executado e interessados para integrar a relação processual, tem-se como regra geral a citação feita através de carta registrada com aviso de recebimento via correios, entretanto nas ações de usucapião temos algumas peculiaridades.

Primeiramente deverá ser citado o réu cujo nome esteja como titular do direito no registro do imóvel usucapiendo na forma pessoal conforme salienta Cláudio Habermann Junior: “Estando o imóvel registrado no nome de alguém, este réu certo, exigindo-se sua citação pes-

soal, sob pena de nulidade absoluta. Sua identificação dar-se-á pela certidão de registro de imóveis.” (2016 , p.52).

Também serão citados os confinantes do imóvel usucapindo, para que querendo apresentem oposição, neste caso por força do art.246 § 3º do código de processo civil a citação deverá ser pessoal, sendo dispensada no caso de usucapião de unidade autônoma de prédio em condomínio, conforme a súmula do Supremo Tribunal Federal:

Súmula 391. O confinante certo deve ser citado, pessoalmente, para ação de usucapião.

Entretanto se tratando de réu incerto devera-se proceder a citação por meio de edital conforme o art. 269, I do código de processo civil, bem como da mesma forma tomarão ciência da ação por meio de edital os eventuais interessados no processo.

O código de processo civil 1973 falava em seu art.943 que serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios bem como em seu art. 944 a intervenção obrigatória do ilustre ministério público, sendo sua inobservância causa de nulidade processual.

Embora tais dispositivos não constem no novo código de processo civil entendemos que deverá ser requisitado na petição a citação destes entes uma vez que figuram como interessados no processo, ressalvada aqui a disposição expressa de nulidade pela não participação do ministério público, pois pela falta de previsão expressa no novo código nos leva a entender a não continuação deste instituto, uma vez que se fosse de interesse de manutenção pelo o legislador este o teria feito, em que pese parte da doutrina justificar sua necessidade com base no interesse público ou social do art. 178, I do presente código.

Por fim após citados o réu, interessados e confinantes deverão apresentar resposta no prazo de quinze dias contados a data de juntada aos autos do mandado cumprido no caso da citação pessoal ou no caso de edital haverá uma somatória de prazos, primeiro entre 20 a 60 dias fixados pelo juiz conforme art.257, III do CPC para que só então comece a fruir o prazo de 15 dias para apresentação da resposta.

Decorrido o prazo de resposta poderá ser declarada a revelia do réu, que segundo Freddie Didier “Há revelia quando o réu, citado, não aparece em juízo, apresentando a sua resposta, ou, comparecendo ao processo, também não apresenta a sua resposta tempestivamente.” (2015, p.665) dentre os principais efeitos da revelia para o processo da usucapião é a veraci-

dade dos fatos reputados pelo autor que serão considerados verdadeiros conforme jurisprudência dos tribunais pátrios:

ACÇÃO DE USUCAPIÃO - PRESSUPOSTOS - AUSÊNCIA DE CONTESTAÇÃO - EFEITOS DA REVELIA. - Na ação de usucapião, obedecidas as prescrições legais, aplica-se o princípio da revelia no tocante à posse, uma vez ausente contestação ao pedido inicial.

(TJ-MG 200000034000390001 MG 2.0000.00.340003-9/000(1), Relator: VALDEZ LEITE MACHADO, Data de Julgamento: 07/02/2002, Data de Publicação: 26/02/2002)

Nesse caso o processo corre contra o revel até que seja declarada a sentença da usucapião, outro efeito da revelia é o julgamento antecipado do mérito que será analisado como consequência da remessa do procedimento extrajudicial ao judiciário em virtude do silêncio do notificado no próximo capítulo deste trabalho.

3.3 Da competência para a ação

Em regra a ação de usucapião é processada e julgada perante a justiça Estadual na vara de registros públicos se houver, ou em sua falta, proposto perante a vara cível comum, podendo ocorrer deslocamento da competência para a justiça federal caso a União bem como suas autarquias e empresas públicas assumirem a posição de ré, oponente ou assistente na ação, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

CONFLITO DE COMPETÊNCIA NEGATIVO. USUCAPIÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RÉ. INTERESSE. UNIÃO. REGRA GERAL. JUSTIÇA FEDERAL. 1. Se a ação não é de falência propriamente dita, mas de usucapião de imóvel que fora objeto de financiamento hipotecário pela Caixa Econômica Federal – CEF, há interesse da União, por uma de suas empresas públicas, aplicando-se a regra geral do art. 109 da Constituição Federal. 2. No caso, a CEF, juntamente com a massa falida de uma determinada empresa, figura como ré, em ação de usucapião de um imóvel arrecadado na falência. A questão central, pois, não é a própria falência, mas o domínio do imóvel. 3. Conflito de competência conhecido para declarar competente o Juízo Federal da 8ª Vara de Campinas – SP

(STJ - CC: 57640 SP 2005/0214373-3, Relator: Ministro FERNANDO GONÇALVES, Data de Julgamento: 26/09/2007, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJ 11.10.2007 p. 283)

Quanto ao foro competente para propositura da ação de usucapião ou seja local onde o órgão jurisdicional exerce as suas funções, conforme art. 47 do CPC para ações fundadas em direito real sobre bens imóveis é competente o foro da situação da coisa, ou seja observa-se à

localização do imóvel e caso o imóvel tenha abrangência em mais de um Estado da Federação, comarca, seção ou subseção judiciária, a competência territorial do juízo prevento estender-se-á sobre a totalidade do imóvel conforme o art. 60 do código de processo civil.

Este critério leva a aplicabilidade prática em conta, uma vez que o local do imóvel favorece o processamento das provas e a celeridade processual, trata-se pois de uma competência absoluta, o que acarreta na impossibilidade na modificação de competência que se quer é afastada pela presença da União ou qualquer dos seus entes na ação, conforme súmula 11 do Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 11. A presença da união ou de qualquer de seus entes, na ação de usucapião especial, não afasta a competência do foro da situação do imóvel.

Por fim, frisa-se a incompetência absoluta dos juizados especiais cíveis para propositura da ação de usucapião, não somente pelo excesso do valor da causa que por vezes os imóveis ultrapassam o teto do juizado, mas principalmente devido ao fato que os juizados são regidos pelos princípios da informalidade, celeridade, oralidade, simplicidade, entre outros (art. 2º da Lei nº 9.099/95), o que se revela incompatível com a ação de usucapião pela complexidade técnica da ação.

3.4 Documentos indispensáveis para a propositura da demanda

O código de processo civil no art. 320 afirma que a petição inicial será instruída com os documentos necessários para propositura da demanda, na ação de usucapião temos como documentação necessária aquela que consigamos identificar precisamente o imóvel objeto da ação conforme diserta Cláudio Habermann Junior:

O bem usucapido deverá ser identificado e individualizado, para tal deverá ser apresentado a planta do imóvel que poderá ser substituída por croqui, se houver nos autos elementos suficientes para sua identificação. Poderá ser apresentada também a certidão de matrícula para a identificação do proprietário. (2016, p.47)

Ocorre que frequentemente não se encontra a disposição do requerente da usucapião nenhum dos documentos que possam gerar a identificação precisa do imóvel, seja que esteja sob a guarda do até então detentor do título de propriedade, ou nos registros públicos que por vezes tem acesso registro a quem não é propriedade de direito do bem, nestes casos há possi-

bilidade documentos serem requeridos e apresentados por terceiros na própria ação ou em sede de exibição de documentos.

3.5 Da sentença na usucapião

A Sentença é um ato jurídico que põe fim a uma determinada situação submetida a jurisdição com ou sem resolução do mérito, segundo Fredie Didier Jr. “é o pronunciamento pelo qual o juiz, analisando ou não o mérito da causa, põe fim a uma etapa (cognitiva ou executiva) do procedimento em primeira instância.” (2012, p.287), entretanto, neste trabalho iremos analisar apenas a sentença que decide o mérito relativa a ação de usucapião.

O código de processo civil de 1973 em seu artigo 945 preconizava que a sentença que julgar procedente a ação será transcrita mediante mandado no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais. No atual código de processo civil este artigo desapareceu, no entanto sua essência prática permanece, uma vez que a sentença declaratória de usucapião dar-se mediante mandado de “cumpra-se e registre-se” e as obrigações fiscais de que tratava o dispositivo são as dívidas relativas ao antigo proprietário, sendo a usucapião um modo de aquisição originária da propriedade, é como se a anterior nunca houvesse existido, consideram-se satisfeitas as obrigações fiscais do bem imóvel.

A sentença de usucapião portanto vem declarar o direito de propriedade *ex tunc*, onde grande parte da doutrina reconhece que ali está constituído o direito de propriedade, entretanto entendemos que a sentença apenas constitui o direito no plano de validade do ato, sendo necessário o registro no cartório de imóveis para que seja constituída a eficácia do direito de propriedade.

O código civil consagra o registro como modo de aquisição de propriedade para bens imóveis conforme art.1227, como se trata de ato solene deve ser representado perante o oficial de registro imobiliário, concedendo assim segurança jurídica e publicidade ao ato, tornando o efeito de propriedade *erga omnes*, como afirmam Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

Assim, tratando-se dos modos aquisitivos da sucessão e usucapião o registro possui natureza declaratória de domínio, com a importante função de gerar titularidade e trânsito jurídico em prol do usucapiente e do herdeiro, sem se olvidar da necessária publicidade, capaz de produzir oponibilidade *erga omnes* a respeito da alteração subjetiva do direito de propriedade. (2014, p.362)

A sentença da usucapião também deverá atender a instrumentalidade das formas, pois o magistrado poderá conceder a declaração de usucapião em espécie diversa daquela inicial-

mente pretendida pela parte autora, uma vez que não havendo oposição de terceiros e estando preenchidos elementos satisfatórios para a espécie sentenciada o magistrado assim o deverá fazer de forma a priorizar o objetivo fático da ação, ou seja declaração da propriedade, pouco importando a nomenclatura da espécie.

Além disso há também a possibilidade da utilização do art.1.241 ser arguido em matéria de defesa de ação possessória, ou seja, o réu que ao ser citado em ação possessória poderá formular pedido contraposto com base no art. 1.241 conforme o enunciado 315 da IV jornada de direito Civil:

Enunciado.315: O art. 1.241 do CC permite que o possuidor que figurar como réu em ação reivindicatória ou possessória formule pedido contraposto e postule ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel, valendo a sentença como instrumento para registro imobiliário, ressalvados eventuais interesses de confinantes e terceiros.

O pedido contraposto tem delimitações legais quanto a sua amplitude devendo ficar restrito aos fatos da causa, o acolhimento deste pedido na ação de usucapião faz com que a sentença contenha dois efeitos, o de julgar improcedente a pretensão da parte autora e o de declarar a proprietário o até então réu, constituindo assim um título hábil para o registro da propriedade.

4. PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

O código de processo civil sancionado pela lei n.13.105 apresentou o procedimento extrajudicial da usucapião, sendo este o mais recente instituto alcançado pelo fenômeno da desjudicialização dos procedimentos como esclarece Leonardo Brandelli:

O procedimento, que deveria ser sempre jurisdicional, passou a poder ser extrajudicial, parecendo, inclusive, que pretendeu o legislador tornar a forma extrajudicial a regra em matéria de usucapião amigável, fomentando-a, na medida em que a disciplina pormenorizadamente, com mais fôlego até do que a disciplina que existia no Código de 1973, ao passo que deixou de tratar de maneira específica do procedimento de usucapião judicial, o qual, embora ainda sendo possível, e necessário em alguns casos, passou a estar englobado pelo procedimento processual comum. (2016, p.67)

O código acrescenta através de seu penúltimo art.1.071, o qual precede tão somente o art.1.072 que tem função apenas revogatória, o art. 216-A ao texto da Lei de Registros Públicos Nº 6.015 de 1973 instituindo no ordenamento jurídico brasileiro o usucapião extrajudicial perante o cartório de registro de imóveis, dispositivo o qual reproduzimos e passaremos ao estudo detalhado de seu procedimento:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

“Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo

e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.”

4.1 Do objeto da usucapião extrajudicial

O caput do art. 2616-A refere-se a possibilidade de usucapião limitando-se ao direito de propriedade, esse é o entendimento de muitos doutrinadores devido ao contexto do dispositivo que diversas vezes utiliza a expressão “imóvel usucapiendo”, assim os demais direitos reais passíveis de usucapião como já abordados aqui continuariam na esfera judicial. Entretanto, o provimento 23/2016 da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro em seu art.16 afirma que há possibilidade da abrangência dos demais direitos reais, este é o entendimento que aceitamos, uma vez que se há a possibilidade de usucapir o direito máximo de propriedade os demais seriam facilmente acolhidos pela via extrajudicial.

Quanto a espécie de usucapião a ser objeto no procedimento extrajudicial a lei não se faz nenhuma limitação, podendo portanto tratar-se de usucapião ordinário, extraordinário, rural e urbano, ficando formalmente fora dessa modalidade procedimental as espécies que possuem rito próprio como a usucapião indígena (Lei 6.001/1973), e a Usucapião Coletiva (Lei 10.257/2001) conforme observa Leonardo Brandelli:

O fato de o art. 10 do aludido diploma legal referir-se ao reconhecimento judicial simplesmente denota, em nosso entender, não uma determinação a esse respeito, mas um reconhecimento da única forma de declarar-se a usucapião existente até então. Somente poderia ser declarada pelo Juiz em sentença. (2016, p.68)

Por fim trataremos no próximo capítulo deste trabalho de conclusão as aplicabilidades práticas deste instituto como objeto de trabalho na advocacia e atividade cartorária.

4.2 Da competência

O Caput do art. 216-A afirma que o procedimento será “processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da comarca”, portanto temos mais uma vez o critério espacial para a competência da usucapião, o legislador decidiu manter o critério da forma judicial, ou seja, o local onde se situa o bem conforme o artigo 47 do código de processo civil.

Entretanto verificamos que o legislador neste sentido teve pouca intimidade com a prática cartorária, uma vez que o “cartório de registro de imóveis” pode abranger toda a comarca ou apenas parte dela em casos que haja mais de uma circunscrição imobiliária (BRANDELLI, 2016), portanto entendemos que a melhor interpretação da competência seria o cartório de registro onde o imóvel está matriculado, ou nos casos de falta da matrícula, o cartório de registro de imóveis que seria responsável pela sua matrícula.

4.3 Das partes e notificações

O dispositivo legal diz que o requerimento da usucapião pode ser realizado pelo interessado, concluímos aqui que este pode ser qualquer pessoa com capacidade civil, seja ela física ou jurídica que tenha interesse na ação ou seja, legitimado ordinário. Porém, não nos parece ocorrer impedimentos para eventuais legitimados extraordinários requererem a usucapião pela via extrajudicial.

O interessado deve-se fazer representar por advogado nos termos do caput do art.216-A, interessante destacar essa necessidade, pois ao contrário do que ocorre na esfera judicial, na seara cartorária qualquer pessoa com capacidade civil poderá postular livremente, tal instituto é discutível uma vez que nesta situação não há litígio que enseje a obrigatoriedade da presença do advogado (BRANDELLI, 2016). Todavia, entendemos que por se tratar de uma matéria tão complexa o legislador foi feliz ao exigir a presença do advogado para tutelar um direito tão substancial quanto o da usucapião, valorizando a advocacia extrajudicial.

A procuração poderá ser pública ou particular, a qual deverá conter poderes específicos para o procedimento, pois ultrapassa substancialmente o limite da mera administração. Ressalta-se que entendemos a desnecessidade de firma reconhecida exigida pelo art.221, II, da lei de registro públicos, uma vez que tal reconhecimento é dispensável na seara judicial.

O legislador no parágrafo 3º do art. 216-A da Lei de registros públicos incube ao oficial de registro como presidente do procedimento, dar ciência a União, Estado, Distrito federal e Município na qualidade de interessados do procedimentos, para que assim desejando manifestem sobre o pedido no prazo mínimo de 15 dias e no máximo 30 dias, sendo seu silêncio interpretado como falta de interesse no pedido conforme o art.1421 do Provimento Nº 04/2016 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado da Bahia:

Art. 1421. O oficial de registro de imóveis dará ciência sobre o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, expedindo notificação, à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, nos termos do art. 75, do CPC, para que se manifestem, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias até o prazo máximo de 30 (trinta) dias; dependendo, intervalo maior de prazos, da complexidade do pedido e da quantidade elevada de documentos.

§1º.Os autos do requerimento serão remetidos ao Ministério Público para manifestar-se no prazo de 30 (trinta) dias, nas hipóteses previstas no art. 178 do código de processocivil.

§ 2º. Deverá constar na notificação a expressa advertência de que o silêncio do ente federado implicará na presunção de ausência de interesse no pedido.

Entendemos que a oposição de qualquer destes entes federados, desde que sanável não impede o curso do procedimento extrajudicial, podendo ser providenciado as diligências necessárias para regularização dando prosseguimento ao requerimento, quanto a forma de notificação das partes envolvidas no procedimento (veja que usamos a expressão notificação uma vez que como já estudado a citação enseja ciência de processo judicial) poderá ser pela via postal com carta de aviso de recebimento ou na pessoa do oficial de registro cartorário como sugere o dispositivo.

Por fim o parágrafo 4º do art. 216-A da lei de registros públicos encarrega o oficial de registro da publicação de um edital em jornal de grande circulação para que terceiros possam manifestar-se sobre o pedido no prazo de quinze dias, o objetivo é conceder o máximo de publicidade afim de garantir a segurança jurídica do procedimento.

4.3.1 O silêncio do notificado

O silêncio no notificado proprietário dos direitos reais certamente é o mais temido pelos que visão a efetivação do procedimento extrajudicial do usucapião, ocorre que durante o processo legislativo o senado federal através do parecer nº 954/2014 fez alterações no dispositivo do §2º do 216-A da Lei de Registros públicos prevendo que o silêncio do notificado será interpretado como discordância:

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresse em 15 (quinze) dias, **interpretado o seu silêncio como discordância**. (Grifo nosso).

Ao se depararem com essa alteração muitos entusiastas da desjudicialização dos procedimentos acreditam que a usucapião extrajudicial nasceria morta, transformando o dispositivo em mero procedimento consensual de transferência de propriedade, por obvio foi clara a intenção de impedir que o procedimento fosse exercido em sua total amplitude pois a maioria dos casos haveria conflito de propriedade, como ocorre no processo judicial.

Entendemos que o silêncio do notificado implica na revelia de forma análoga ao processo judicial, bem como a falta de oposição deveria ser considerado anuência como na redação original do projeto da usucapião extrajudicial, para que assim alcança-se o seu objetivo, conforme nos explica o presidente do Instituto de Registro imobiliário do Brasil Lamana Piva:

No ordenamento jurídico pátrio, o silêncio, como regra processual, importa revelia. Uma vez oportunizado o contraditório e presente o princípio da boa-fé objetiva, o silêncio presume anuência, como já consagrava no brocardo latino “qui tacit consentire videtur” (2016, p.2)

Entretanto, o silêncio do notificado ao ser interpretado como discordância na esfera extrajudicial, não necessariamente irá causar obstáculo na esfera judicial uma vez que, encer-

ra-se a fase administrativa e os autos são enviados ao juízo competente conforme as lições de Arnaldo Rizzardo:

Não existindo qualquer oposição, fica implicitamente reconhecida a titularidade. Se aparecer alguma impugnação, o oficial do cartório de registro de imóveis remeterá o expediente ao juízo competente da situação do imóvel. Cabe, então, ao pretendente adaptar o pedido a uma petição inicial, para que tenha andamento judicial, de modo a seguir pelo procedimento comum. (2015, p.2)

O envio dos autos do procedimento pode ser feito pelo oficial de registro quando a discordância for expressa, neste caso, primeiro deve-se tentar a conciliação das partes, ou caso seja ausente o notificado que esteve em silêncio será interpretado na conciliação também como discordância e os autos remetidos ao juízo competente, devendo o requerente por meio de seu advogado fazer as modificações necessárias para adequar-se a uma petição inicial, conforme art.11 da minuta do provimento do Conselho Nacional de Justiça:

Art. 11. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião apresentada por qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação das partes interessadas.

§ 1º. Sendo infrutífera a conciliação mencionada no caput deste artigo, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel usucapiendo, cabendo ao usucapiente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

§ 2º. No caso da remessa de que trata o § 1º deste artigo, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório, de ofício, para fins de controle interno e sem ônus ao usucapiente, do qual constarão todas as informações relevantes do procedimento, juntando cópia aos autos para conhecimento do juízo competente.

Chegando ao juízo os autos do procedimento administrativo oferecerão uma instrução bastante avançada da lide, cabendo ao douto magistrado se julgar necessário para o convencimento do juízo apenas diligências complementares. Citado o réu titular do direito real poderá comparecer em juízo e apresentar defesa nos termos do art.335 do código de processo civil onde segundo Rinaldo Mouzalas, João Otávio e Eduardo Madruga:

O réu pode contestar apresentando argumentos contra existência ou validade da relação material, bem como pode se limitar a arguir defeitos formais, que inviabilizam a continuidade do processo. (2017, p.546)

O réu ainda pode também comparecer em juízo e mesmo não tendo se manifestado no processo administrativo, durante a audiência de conciliação oportunizada pelo art.334 do có-

digo de processo civil, possui a possibilidade de anuir com o pedido do autor, pois tanto o procedimento extrajudicial como o processo civil prezam pelo objetivo primordial a potencialização da resolução consensual do conflito.

Caso o réu não compareça em juízo o acarretará em revelia e como consequência a veracidade dos fatos alegados e formulados pelo autor, além de permitir o julgamento antecipado do mérito, previsto no art.355 inciso II do CPC, tratando-se de uma obrigatoriedade do juízo, pois o legislador no caput do art.355 do CPC preconizou que o juiz “julgará” e não “poderá julgar” o mérito de forma antecipada. (MOUZALAS; TERCEIRO NETO; MADRUGA, 2017, p.591,592)

Faz-se necessário o julgamento antecipado do mérito, pois toda a fase instrutória já está madura para o julgamento pelo o juízo e chancelada pela autoridade cartorária, assim como ocorre no processo puramente judicial de usucapião conforme jurisprudência de nossos tribunais:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. É viável juridicamente o julgamento antecipado da lide em ação de usucapião quando não houver necessidade de produzir provas em audiência (art. 330 do CPC). Porém, a eficácia erga omnes da sentença declaratória exige prudência na verificação do preenchimento dos requisitos necessários à aquisição por usucapião. No caso concreto, insuficiente a prova documental, resulta necessária a instrução do feito para viabilizar a comprovação do alegado na petição inicial. Sentença desconstituída. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70055403331, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 10/09/2013)

(TJ-RS - AC: 70055403331 RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Data de Julgamento: 10/09/2013, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 25/09/2013)

A possibilidade de julgamento antecipado do mérito na ação de usucapião comprova a situação fática da desnecessidade da manutenção deste tipo de procedimento unicamente pela via judicial, podendo ser realizado de forma extrajudicial haja vista no próprio teor da sentença aceitar a possibilidade do julgamento antecipado quando preenchidos todos os requisitos da usucapião, bem como reserva a instrução para casos de provas insuficientes.

Acreditamos que o legislador ao designar a revelia extrajudicial como discordância promoveu um retrocesso no dispositivo tão promissor para a sociedade, restringindo a atividade para pouquíssimas possibilidades, entretanto, ainda sim em nosso trabalho elaboramos hipóteses substanciais de aplicabilidade do instituto levando em consideração a necessidade de concordância do titular de direito real que será estudada no próximo capítulo.

4.4 Do requerimento

Deverá ser apresentado um requerimento escrito, claro, preciso e objetivo ao oficial de registro imobiliário, tratemos aqui de forma análoga a petição inicial no processo judicial, pois este que dará ensejo a toda análise do conjunto probatório das condições necessárias para que seja reconhecida a usucapião na forma extrajudicial, pois conforme ensina Leonardo Brandelli “ O detalhamento dos fundamentos de fato e de direito que autorizam o deferimento do pedido feito é importante para que possa o Registrador entender exatamente o que se pede, e sob qual fundamento, a fim de que possa melhor analisar tal pedido. “ (2016, p.70)

O requerimento além de apresentar os fatos que fundamentam o pedido, apresentará de forma detalhada os requisitos materiais da espécie de usucapião que se pretende alcançar, devendo conter o termo de início da posse bem, como a presença ou não de *accessio possessio- nis*; a qualificação da posse como mansa e pacífica, de boa-fé, justa ou injusta, além de quaisquer fatos que permitam o enquadramento legal do pedido.

Deverá requerer também a prenotação do processamento, a notificação dos interessados certos que não anuíram expressamente a concordância, a publicação do edital para notificação dos interessados incertos, a notificação postal dos entes públicos, as diligências que julgar necessárias para complementação do seu bojo probatório, o deferimento do pedido de usucapião e registro para aquisição de propriedade na matrícula do imóvel ou abertura de matrícula caso o imóvel ainda não a tenha. (LOBO e ORLANDI Advogados, 2016, p.3)

A apresentação de menção expressa a lei é dispensável assim como na petição inicial do processo judicial, entretanto é aconselhável para uma melhor prestação da análise que será realizada pelo oficial de registro, por fim o requerimento deve ser subscrito por advogado como já abordado neste estudo.

4.5 Dos documentos indispensáveis para propositura da demanda

O requerimento deve ser instruído com uma série de documentos previstos nos incisos I à IV do art. 216-A da lei de registros públicos, estes documentos serão analisados pelo oficial de registro para comprovação dos requisitos materiais da espécie de usucapião requerida pelo interessado, o legislador portanto preservou por analogia os documentos indispensáveis da propositura da demanda previsto no art. 320 do código de processo civil.

4.5.1 Ata notarial

O primeiro documento sem dúvida é o mais complexo da lista, a ata notarial é fundamental para a usucapião extrajudicial, tamanha sua substancialidade para o procedimento, segundo Leonardo Brandelli:

A ata notarial é o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio. (2016, p.71)

A ata notarial decorre do poder do poder de autenticidade da atividade notarial prevista na Lei n. 8.395/94, interessante destacar que o código de processo civil qualifica a esse documento como prova judicial, prestigiando assim a atividade extrajudicial do notário para solução de litígios:

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

O conteúdo a ser apresentado pelo interessado na ata notarial deverá constar a titularidade, o tempo e a qualificação da posse *ad usucapiante*, que será narrado e transcrito pelo notário. É importante destacar que na ata notarial não será emitido nenhum juízo de valor pela autoridade cartorária como ensina Leonardo Brandelli:

Na ata notarial, o Notário não faz juízo de valor, mas apenas transcreve o que percebe por seus sentidos, de modo que deve ele narrar o que verificar e que possa colaborar para esclarecer sobre a qualidade e o tempo da posse existente por aquele que pretende usucapir certo bem imóvel (2016, p.75).

No mesmo sentido o provimento Nº 23/2016 da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro sobre a usucapião extrajudicial esclarece que o notário não irá realizar nenhum juízo de valor sobre a pretensão do requerente:

Art. 3º. Deverá o Tabelião de Notas alertar os interessados de que certificará todo o ocorrido, sem se vincular a elementos favoráveis à pretensão do requerente.

Não há limites a quantidade de atas que devam existir, podendo serem tantas quantas se façam necessárias para constatação dos elementos pelo requerente, bem como não há necessidade destas serem emitidas pelo mesmo notário e nem mesmo na mesma localidade, pois apenas a apresentação do requerimento tem competência territorial fixada pela lei, o que facilita a própria função da ata que é constatação de elementos, uma vez que, por exemplo, pode ser emitida por um ex-vizinho que narra o início de posse mas ao tempo da ata não reside na localidade do bem.(BRANDELLI, 2016,p.75)

Há quem entenda que esta pode ser dispensável quando presentes os documentos do inciso IV do 216-A da LRP, uma vez que tem como função constatação de posse. Contudo, entendemos que mesmo com a presença de documentação que contaste a posse ainda assim deverá ser apresentada a ata notarial como forma análoga ao depoimento das partes no processo judicial, uma vez que a transcrição é dotada de fé pública.

4.5.2 Planta e memorial descritivo

O inciso II do art. 216-A, traz como requisito a planta e o memorial descritivo contendo a descrição do imóvel usucapiendo assinados por profissional legalmente habilitado, a planta é o desenho arquitetônico do imóvel a ser usucapido e sua localização geográfica, já o memorial descrito segundo o dicionário do colégio de arquitetos (2009) é a “Descrição de todas as características de um projeto arquitetônico, especificando os materiais que serão necessários à obra, da fundação ao acabamento”.

Quanto aos profissionais legalmente autorizados são aqueles habilitados pelos conselhos regionais de engenharia e agronomia (CREA) e o conselho de arquitetura e urbanismo (CAU) conforme lei 5.194 de dezembro de 1966 em seu art.13:

Art. 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, sòmente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acòrdo com esta lei.

O objetivo que o legislador atribuiu as plantas e o memorial descritivo é a identificação com precisão do imóvel objeto da usucapião extrajudicial, bem como, os imóveis confinantes e as respectivas titularidades providas de qualificações mínimas para que o oficial de registro possa identificar com clareza os imóveis, direitos e indivíduos envolvidos no procedimento (BRANDELLI, 2016, p.76).

4.5.3 Assinatura dos titulares de direitos reais

Ainda no inciso II, do art. 216-A faz-se necessário que na planta e no memorial descritivo haja a assinatura dos pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes, são direitos reais os previstos no artigo 1.225 do código civil: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese. XI - a concessão de uso especial para fins de moradia XII - a concessão de direito real de uso; e XIII - a laje.

Portanto todos aqueles que detiverem algum destes direitos deverão assinar a planta e memorial descritivo, como forma da concordância de todos à usucapião extrajudicial, o legislador abriu portanto a possibilidade de conhecimento dos envolvidos para que querendo prestem oposição ao requerimento da usucapião, bastando simplesmente não assinar, o que encaminharia o procedimento para o processo judicial.

Entendemos que esta concordância também pode ser feita por meio de declaração escrita com o nome de cada um dos proprietários de direitos reais do imóvel usucapido e dos confinantes com clara anuência ao procedimento extrajudicial do imóvel pretendido, de forma que a informação está mais clara para os concordantes e para o oficial de registro, uma vez que os documentos previstos no texto legal são objetivamente técnicos, no mesmo sentido do provimento da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro em seu Art.12:

Art. 12. A anuência dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, e nas matrículas dos imóveis confinantes, poderá ser certificada na própria ata notarial, ou prestada em documento apartado, público ou particular, com reconhecimento de firma, declarando-se o conhecimento da planta e do memorial descritivo e a concordância com o procedimento.

Há também um entendimento que há casos de dispensa da assinatura do proprietário do direito real, obtivemos acesso a minuta do provimento do Conselho Nacional de Justiça que até a presente data da defesa deste trabalho de conclusão tramita em consulta pública sobre Nº 0002393-68.2013.2.00.000, que visa a uniformização do procedimento do usucapião extrajudicial nos cartórios de todo Brasil, o seu Art. 6º traz:

Art. 6º. Considera-se outorgado o consentimento, dispensando a notificação prevista no *caput* do art. 5º deste provimento (ou resolução), quando for apresentado pelo requerente, título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica entre o titular registral e o usucapiente, acompanhada de prova de quitação das obrigações

e certidão do distribuidor cível demonstrando a inexistência de ação judicial contra o usucapiente ou seus cessionário.

§ 1º. São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

- a) Compromisso de compra e venda,
- b) Cessão de direitos e promessa de cessão;
- c) Pré-contrato;
- d) Proposta de compra;
- e) Reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- f) Procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- g) Escritura de cessão de direitos hereditários especificando o imóvel;
- h) Documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Este dispositivo deixa claro a possibilidade de dispensa do consentimento do titular dos direitos reais do imóvel usucapido, devido ao vínculo jurídico entre o requerente e o titular, exemplificado pelas alíneas do §1º do dispositivo acima transcrito, isso ocorre em situações que de fato há a translação do direito de propriedade por atos negociais particulares, mas que por determinadas situações não puderam ser registrados e escriturados, a resolução entende portanto que é dispensada a notificação quando esse consentimento já é existente documentalmente.

4.5.4 Certidões negativas do imóvel e do domicílio do requerente

No inciso III o legislador requer que sejam anexadas ao requerimento as certidões negativas da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente. A exigência dotada de abstração e pouca técnica necessita uma interpretação prática. As certidões referem-se ao poder judiciário estadual e federal, tem por objetivo a verificação se já existem demandas onde o imóvel usucapiente ou o requerente sejam impedimento para o procedimento extrajudicial, como por exemplo a existência de ação reivindicatória de posse, onde claramente há oposição de um interessado, retirando o procedimento da tutela cartorária.

Cumpra-se salientar também que em que pese o inciso III fale de certidão negativa, Brandelli (2016) entende que somente nos casos que a positividade da certidão gere empecilho a usucapião afetando algum dos seus requisitos como a posse mansa e pacífica é que terá

de ser negativa, pois há situações que mesmo positiva como na seara trabalhista ou ações de cobrança não afetam o objetivo do procedimento podendo portanto ser desconsideradas e prosseguindo a usucapião extrajudicial, cabendo conseqüentemente a análise do oficial de registro ao conteúdo da certidão.

Por fim a certidão de existência de ação de usucapião na esfera judicial não ocasiona litispendência conforme o art.337 §§1º e 2º do código de processo civil, pois as esferas administrativas e judiciais são independentes, contudo no caso da usucapião extrajudicial podem ocorrer duas situações. A primeira conjuntura dá-se quando tendo transitado em julgada ação de usucapião com as mesmas partes e o mesmo objeto, o oficial de registro deve rejeitar o pedido uma vez que a tutela administrativa não deve alterar a coisa julgada.

A segunda hipótese ocorre quando a ação ainda está em curso, parte da doutrina entende não haver obstáculo para análise do pedido na esfera extrajudicial, porém, entendemos que caso haja oposição no processo judicial o oficial de registro deverá rejeitar o pedido extrajudicial por discordância das partes, pois na tutela cartorária não pode existir litígio na usucapião.

4.5.5 Justo título e outros documentos

Por fim o inciso IV, do art. 216-A traz por necessário a anexação do justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel, a intenção do legislador é fortalecer o conjunto probatório para o preenchimento dos requisitos da espécie de usucapião pretendida.

Vale analisar que a presença do justo título não se faz necessária em todas as espécies de usucapião, portanto fica claro que o objetivo do legislador quando o faz referência ou a outros documentos é da verificação do tempo de posse, pois esta sim presente em todas as espécies em períodos diferentes, temos como exemplo faturas de consumo de energia e água, pagamento de tributos, compromisso de compra e venda etc.

4.6 Da prenotação

De posse do requerimento e de todos os documentos necessários para o procedimento acima estudados o interessado dirige-se ao cartório competente e ingressa com o pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial. O oficial de registro portanto irá iniciar o procedimento com a prenotação, que segundo Daniélle Dornélles:

A prenotação é a anotação prévia e provisória no protocolo, feita por Oficial de registro público de um título apresentado para registro. Todo título protocolado está automaticamente prenotado, passando a gozar de prioridade no registro em relação àquele protocolado posteriormente (2015, p.6)

Faz-se a prenotação do requerimento no Livro I, de protocolo, ao qual será atribuído um número em razão da sequência rigorosa de sua apresentação, gerando a partir desse lançamento consequências internas e externas na oneração do imóvel permitindo que os direitos reais ganhem plenitude de efeitos no ordenamento jurídico (DORNÉLLES, 2015, p.6), importante salientar que, momento da prenotação não há nenhum juízo de admissibilidade do requerimento, sendo os requisitos apenas analisados em momento posterior, caso o haja objeção pelo oficial de registro seu efeito é apenas recomendatório, podendo o requerente exigir que seja prenotado da forma a que se apresenta conforme art. 12 da lei de registros públicos.

O fato de estar sujeito a prenotação o requerimento de reconhecimento de usucapião extrajudicial ganha prioridade nos trâmites cartorários, o prazo para prenotação total é de 30 dias conforme artigo 188 da lei de registros públicos e sua contagem dar-se excluindo o dia de início e incluindo o último.

Todavia, no caso da usucapião extrajudicial, o art. 216-A traz consigo uma série de procedimentos e um conjunto probatório complexo, portanto faz-se necessário a prorrogação até que o oficial de registro analise o pedido, como esclarece o art. 1.419 do provimento 05/2016 da Corregedoria Geral de justiça do Estado da Bahia:

Art. 1419. O requerimento de usucapião, instruído com os documentos indicados no art. 1418, será apresentado junto ao Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição com competência registral sobre o imóvel, onde será devidamente autuado, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

Não havendo mais dúvidas sobre o preenchimento dos requisitos procede-se para o registro do imóvel, conforme art. 11 do Provimento nº 145/2016 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande Do Norte:

Art. 11. Transcorrido o prazo de que trata o artigo 8º, sem pendência de diligências na forma do artigo anterior e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o Oficial de Registro de Imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

A prenotação encerra o procedimento extrajudicial, seja com o registro da usucapião conferindo o efeito declaratório de publicidade à aquisição da propriedade do imóvel ou com o indeferimento do pedido, caso os requisitos não estejam preenchidos podendo ainda a remeter os autos do procedimento ao juízo competente.

5 HIPÓTESES PRÁTICAS DE APLICAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

5.1 Imóveis não matriculados

O primeiro caso, refere-se a imóveis que não possuem matrícula no cartório de registro de imóveis, nesta situação portanto não há que se falar de consentimento do titular do direito de propriedade do imóvel usucapiendo, uma vez que este não pode constar em matrícula inexistente.

Por se tratar de modo de aquisição originária da propriedade, a usucapião não necessita que haja matrícula anterior, devendo ser criada nova matrícula ao fim do procedimento extrajudicial, cabe ao oficial de registro tomar as devidas providências para se certificar que não se trata de terras públicas conforme o art. 2º §6º do a minuta do provimento do superior tribunal de justiça:

§ 6º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel não matriculado, devendo, o oficial de registro de imóveis, adotar todas as cautelas necessárias para certificar-se de que não se trata de imóvel públicos.

Portanto deve o oficial de registro requisitar a manifestação dos entes públicos para que se pronunciem sobre a titularidade da terra, não havendo presunção que sejam terras públicas, da mesma forma no processo judicial a jurisprudência é vasta para essa possibilidade conforme ensina o Ministro Luiz Felipe Salomão:

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. FAIXA DE FRONTEIRA. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE REGISTRO ACERCA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE PRESUNÇÃO EM FAVOR DO ESTADO DE QUE A TERRA É PÚBLICA. 1. O terreno localizado em faixa de fronteira, por si só, não é considerado de domínio público, consoante entendimento pacífico da Corte Superior. 2. Não havendo registro de propriedade do imóvel, inexistente, em favor do Estado, presunção iuris tantum de que sejam terras devolutas, cabendo a este provar a titularidade pública do bem. Caso contrário, o terreno pode ser usucapido. 3. Recurso especial não conhecido.

(STJ - REsp: 674558 RS 2004/0071710-7, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 13/10/2009, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: --> DJe 26/10/2009)

Essa hipótese possui aplicação prática em regiões onde nem o poder público nem as autoridades cartorárias realizaram quaisquer demarcações de terras, nem tão pouco reconheceu-se os proprietários, mas que por direito ao serem preenchidos os requisitos de determinada espécie de usucapião devem obter o título de propriedade do imóvel.

5.2 Loteamentos urbanos não regulares

A usucapião extrajudicial pode ser utilizada como instrumento de regularização da propriedade, como nos casos dos diversos loteamentos irregulares existentes no país, que segundo o IBGE estão presentes em 53,2 % dos municípios, muitos dos casos são antigas fazendas que passaram por processo de loteamento de fato mas por algum obstáculo não houve regularização de direito como ensina Susana Pasternak:

A irregularidade do loteamento ocorre em razão de irregularidades urbanísticas e jurídicas. As irregularidades jurídicas decorrem de obstáculos para o registro, como incorreções no título de propriedade da gleba. (2010, p.3)

As irregularidades são as mais diversas, o loteador por vezes realiza as obras de infraestrutura mas não realiza o desmembramento dos lotes, ou ao contrário, realiza o desmembramento mas não executa as obras necessárias para averbação do registro do loteamento, neste caso entendemos que a usucapião extrajudicial é uma excelente medida que viabiliza a regularização destes lotes, de modo que o titular da terra global terá tanto interesse em regularizar quanto o possuidor , neste mesmo sentido o art. 2º § 10º da minuta do provimento do CNJ indica:

§ 10. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de lote oriundo de loteamento irregular, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do loteador faltoso.

Para André Melo “A ação de usucapião é maneira adequada para realizar regularização de lotes em parcelamentos ilegais, clandestinos ou irregulares, mesmo quando não é possível a regularização por via administrativa” (2014, p.1), neste mesmo sentido a jurisprudência pátria admite a possibilidade de regularização da usucapião pela via judicial:

USUCAPIÃO Ação de usucapião especial Indeferimento da inicial afastado Titulares do domínio indicados Matrícula apresentada Individualização devidamente realizada por meio de planta assinada por profissional habilitado Modalidade de usucapião que não exige demonstração de justo título e boa-fé Irregularidade do loteamento onde o imóvel se insere Irrelevância Sentença anulada Regular prosseguimento do feito RECURSO PROVIDO.

(TJ-SP - APL: 00032431320108260224 SP 0003243-13.2010.8.26.0224, Relator: Alexandre Marcondes, Data de Julgamento: 25/02/2014, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/02/2014)

Portanto havendo possibilidade de individualização, a regularidade do imóvel objeto da usucapião pouco importa, podendo ser instrumento hábil para constituição de direito de uma situação fática de propriedade de loteamento. Contudo, não ficam dispensadas as responsabilidades do loteador que venham recair sobre ele, perante a administração pública competente e ao particular que adquire um imóvel nestas circunstâncias.

5.3 Fração de bem imóvel

Há casos em que várias famílias ocupam o mesmo terreno exercendo posses autônomas, inclusive recebem notificações de impostos diferentes, possuem abastecimento de água, energia elétrica e correspondências individuais, entretanto a escritura é una, não sendo possível a translação do título de propriedade de forma fracionada, a usucapião é um dos instrumentos a serem utilizados para a divisão dos respectivos imóveis e a obtenção de escrituras individuais.

Desta forma serão abertas novas matrículas tão quantas vezes forem fracionadas e averbadas tais perdas do imóvel Gênesis, não se submetendo inclusive a módulos urbanísticos mínimos municipais, como já decidiu o Supremo Tribunal Federal em sede de recurso extraordinário pelo relator Ministro Dias Tóffoli:

Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em com-
posse. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido.

(STF - RE: 422349 RIO GRANDE DO SUL, Relator: Min. DIAS TOFFOLI, Data de Julgamento: 29/04/2015, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 05/08/2015)

Esta prática também encontra sustentação na via extrajudicial conforme nos esclarece o §4º do Art.10 da minuta do Provimento do Conselho Nacional de Justiça:

§ 4º. Caso o reconhecimento extrajudicial de usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis constantes, total ou parcialmente, de duas ou mais matrículas,

será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo, conforme o caso, ser encerradas as matrículas atingidas, ou receberem as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente

A alternativa da usucapião extrajudicial para fracionamento do imóvel é perfeitamente possível uma vez que o proprietário do imóvel global também tem interesse, como forma de regularização dos títulos de propriedade, bem como é benéfica para sociedade promovendo uma reestruturação urbanística e rural.

5.4 Área autônoma de condomínio edilício regular com bloqueio do promitente vendedor para outorga da escritura

Existem situações que, em que pese o imóvel em condomínio edilício está regularmente construído e registrado, o até então promitente vendedor, geralmente construtoras e incorporadoras, ficam impedidas de outorgar a escritura pública do imóvel para os compradores, pela incapacidade de apresentar certidões negativas de débitos junto ao INSS e de quitação de tributos e contribuições da secretaria da Receita Federal, exigidos pela lei 7.433/85.

Para obter portanto o título de propriedade, já que a via derivada está impossibilitada, podemos utilizar a usucapião extrajudicial, desde que preenchidos os requisitos legais para a devida espécie, sendo benéfico inclusive para o promitente vendedor ter este imóvel fora do seu ativo patrimonial, no que diz respeito a legalidade fiscal.

Para isso basta apenas a anuência do síndico constituído ou de qualquer um dos condôminos, já que presume-se a concordância com o justo-título da promessa de compra e venda conforme o parágrafo 7º art.2º da minuta de provimento do CNJ:

§ 7º. Para o reconhecimento extrajudicial de usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, será exigida a anuência do síndico do condomínio, dispensando-se a anuência dos titulares das demais unidades condominiais; tratando-se de condomínio geral, qualquer dos condôminos poderá anuir.

Neste caso entendemos dispensada a apresentação das certidões que trata a lei nº 7.433/85 por se tratar de modo de aquisição originária de propriedade, conforme parágrafo único do art.25 do provimento 23/2016 da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro:

Parágrafo único. É dispensável, para a verificação da ocorrência da aquisição originária, a apresentação de CND do INSS, de certidões fiscais expedidas pelos entes da Federação, bem como de comprovante do recolhimento de imposto de transmissão.

A usucapião extrajudicial nesta hipótese possui uma função fortemente econômica, com a possibilidade de finalizar os negócios jurídicos pendentes com a outorga da escritura pública, até então paralisados por força de requisitos burocráticos impedindo o exercício do pleno direito de propriedade. Ressalva-se também que a regularização não impede a imputação da responsabilidade das construtoras e incorporadoras, frente ao consumidor, podendo este inclusive requerer que sejam pagas as despesas do procedimento de regularização.

5.5 Área autônoma de condomínio edilício irregular

A incorporação imobiliária prevista na Lei Nº 4.591/64 permite a alienação em todo ou em parte de edificações a serem construídas sob forma de unidades autônomas. O principal objetivo deste instituto é possibilitar que as incorporadoras possam negociar os imóveis ainda em fase de construção, aumentando o capital de giro do empreendimento e aquecendo a economia, como Explica Maria Helena Diniz:

Economicamente, a incorporação é um empreendimento que visa obter, pela venda antecipada dos apartamentos, o capital necessário para a construção do prédio (2008, p.650)

Ocorre que não raramente o hiato temporal entre o momento da celebração da promessa de compra e venda e a entrega definitiva do imóvel perduram anos, assim a lei de incorporações estipula uma série de requisitos para garantir a segurança da operação. O principal dispositivo é a obrigatoriedade do registro de incorporação previsto no Art. 32:

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: (...)

A lista de documentos previsto no referido artigo é extensa, sendo ao todo quinze alíneas que preveem obrigações ao incorporador para obtenção do registro. Temos então uma impasse entre a burocracia estatal e a demanda do mercado imobiliário, o qual leva em vários casos o empreendedor a iniciar a obra e negociar as unidades mesmo sem o registro de incorporação, gerando alto risco e possibilidade de irregularidades futuras prejudicando o adquirente e o próprio incorporador.

Temos portanto a seguinte conjuntura, o consumidor adquire o imóvel ainda na planta, o incorporador não realiza o registro do empreendimento e segue com a obra, ao fim da cons-

trução, muitas vezes em virtude de anos que passam até a entrega da obra, os requisitos para o registro não podem mais ser cumpridos, seja por um erro facto ou até mesmo a mudança de legislação que acaba por tornar o imóvel irregular. Desse modo, impossibilita a escrituração no cartório de registro de imóveis e até mesmo um possível financiamento bancário.

Essa situação irregular é de grande prejuízo, pois o consumidor se vê sem o título de propriedade de seu bem, o construtor sem poder desafetar o imóvel irregular de seu patrimônio e a economia uma vez que esse imóvel está fora do plano econômico, não podendo ser comercializado regularmente; apontamos portanto a utilização da usucapião extrajudicial para obtenção do título de propriedade quando cumprido os requisitos de sua espécie.

Para o requerimento será necessário a anuência de todos os titulares constantes na matrícula do terreno que em nossa hipótese seria o construtor, uma vez que a unidade autônoma não está constituída regularmente, conforme o parágrafo 8º do artigo 2º da minuta de provimento do Conselho Nacional de Justiça

§ 8º. Na hipótese de a unidade autônoma usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação, ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula do terreno.

O preenchimento dos requisitos legais da usucapião constitui o imóvel até então irregular como esclarece a minuta do provimento do CNJ, Art. 2º §§ 5º e 6º:

§ 5º. Se houver edificação no imóvel usucapiendo, será aberta matrícula para o imóvel com a edificação, independentemente de apresentação de “habite-se” ou certidão previdenciária

§ 6º. Tratando-se de usucapião de unidade autônoma (sala, apartamento, etc.) localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere

Nesta hipótese o oficial de registro deverá proceder com registro o imóvel usucapiante abrindo uma matrícula individual, independentemente de quaisquer requisitos, tais como o “habite-se” ou certidão de quitação de débitos previdenciário, como nos outros casos já elencados neste capítulo por se tratar de modo de aquisição originária da propriedade, desconstituindo quaisquer vícios da propriedade anterior.

5.6 Na morte do Promitente Vendedor

Existem situações nas quais realiza-se apenas uma promessa de compra e venda de bens imóveis entre comprador e vendedor, fato esse que se alonga no tempo sem a devida transferência do título de propriedade através de escritura pública, permanecendo apenas um “contrato de gaveta” com força meramente obrigacional sem condão de instituir um direito real sobre aquele imóvel.

Essa situação de insegurança jurídica perdura no tempo, neste lapso pode haver a morte do promitente vendedor, o que dificulta a regularização desta transferência, pois pelo princípio da *saisine* com a morte abre-se a sucessão tornando a universalidade de bens e direito denominada espólio considerado um condomínio por força do art.1.971 do código civil de titularidade dos herdeiros ainda que vários.

Como mencionado a promessa de compra e venda firmada pelo de cujus tem caráter meramente obrigacional, passando o imóvel a compor espólio dos herdeiros, com isso para o promitente comprador obter a outorga da escritura deveria esperar o encerramento do inventário, o que não raramente demoram anos por discordâncias dos herdeiros, para que no fim tivesse a possibilidade de obter de outorga de sua escritura, correndo o risco do imóvel em questão ser penhorado por credores ou liquidado em dívidas.

Como alternativa de dispensar esse procedimento, podemos nos valer da usucapião extrajudicial, desde que preenchidos os requisitos legais da espécie da usucapião bastando a anuência de um dos condôminos (herdeiros) que são os titulares do direito de propriedade até a partilha, para que seja realizada a usucapião e a obtenção do título de propriedade conforme o art.5 parágrafo §2º da minuta de provimento do CNJ:

§ 2º. Em caso de falecimento daquele que deveria manifestar consentimento, estará legitimado a fazê-lo o inventariante ou, inexistindo inventário, a manifestação caberá aos herdeiros, com autorização dos respectivos cônjuges ou companheiro.

O dispositivo acima está em harmonia com art.5º do Provimento Nº145/2016 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande Do Norte, que complementa com a necessidade da escritura pública declaratória de inexistência de outros herdeiros:

Art. 5º Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confiantes ser falecido, pelo princípio da *saisine*, poderão assinar a planta e memorial descritivo seus herdeiros legais, desde que apresentem uma escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante

Entendemos pertinente a exigência acima em razão do fortalecimento da segurança jurídica do procedimento, evitando portanto o aparecimento de supostos herdeiros que poderiam se opor, gerando uma lide e afastando a tutela extrajudicial do procedimento da usucapião.

5.7 No Abandono do Lar

Como estudado no item 2.3.4 do presente trabalho o art. 1.240-A prevê a possibilidade da usucapião familiar que ocorre quando um dos cônjuges abandona o lar e o outro exerce a posse como moradia por dois anos ininterruptamente, ocorre que, há necessidade de ingressar judicialmente com ação de divórcio por abandono do lar e posteriormente ao ser preenchido os requisitos legais da usucapião ingressar com ação de usucapião familiar perante a vara da família conforme a jurisprudência de nossos tribunais:

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE USUCAPIÃO POR ABANDONO DO LAR CONJUGAL. COMPETÊNCIA. A ação de usucapião com base em alegação de abandono do lar conjugal envolve ex-cônjuges. Nela debate-se abandono conjugal e existência de bem comum. Em face dessas circunstâncias, entende-se que a competência para processar e julgar tal demanda é do juízo especializado de família. Essa conclusão vale especialmente para o caso concreto, já que a ação de usucapião é conexa (por identidade de objetos) à outra ação declaratória de qualidade sucessória e de exclusão de bens da herança que tramita perante o juízo de família. JULGARAM PROCEDENTE O CONFLITO. (Conflito de Competência Nº 70063771927, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Pedro de Oliveira Eckert, Julgado em 23/04/2015).

(TJ-RS - CC: 70063771927 RS, Relator: José Pedro de Oliveira Eckert, Data de Julgamento: 23/04/2015, Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 28/04/2015)

Para que se evite nova demanda judicial afim de que seja declarada a usucapião familiar, podemos adotar a via extrajudicial do procedimento afim de garantir maior celeridade e efetividade da tutela do direito de propriedade familiar conforme esclarece o parágrafo único do art.3º da minuta do provimento do CNJ:

Parágrafo único – A denominada usucapião familiar, entre cônjuges ou por abandono do lar, prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil dependerá da apresentação de sentença, com certidão de trânsito em julgado, reconhecendo o abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro do usucapiente e de prova da propriedade em comum perante o registro de imóveis, além do atendimento dos demais requisitos legais para seu reconhecimento.

Faz necessário a sentença de declaração de abandono do lar pelo cônjuge como supressão da anuência do outro cônjuge proprietário, que uma vez declarada judicialmente não pode se opor na esfera administrativa, devendo inclusive o oficial de registro dispensar a notificação deste e proceder com o registro do imóvel.

5.8 Imóveis gravados com ônus reais

Ônus reais são obrigações constantes na matrícula do imóvel, na qual o titular concede limitações do seu poder de propriedade para criação de direitos reais de coisa alheia, geralmente de garantia negocial como a hipoteca, penhor, anticrese e alienação fiduciária. (GONÇALVES, 2012, p.456), ocorre portanto a mitigação do direito de propriedade entre o titular e os credores.

A grande questão é a possibilidade da usucapião quando o bem usucapiente encontra-se gravado com ônus reais, na análise jurisprudencial encontramos inclinação deste fato não constituir causa impeditiva para a usucapião como ensina o Ministro Luiz Felipe Salomão em sede de Recurso Especial:

DIREITO DAS COISAS. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO QUE ATENDE AO REQUISITO DE JUSTO TÍTULO E INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. EXECUÇÕES HIPOTECÁRIAS AJUIZADAS PELO CREDOR EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. INEXISTÊNCIA DE RESISTÊNCIA À POSSE DO AUTOR USUCAPIENTE. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELO VENDEDOR EM GARANTIA DO FINANCIAMENTO DA OBRA. NÃO PREVALÊNCIA DIANTE DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INCIDÊNCIA, ADEMAIS, DA SÚMULA N. 308.

(...)

4. A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, modo que se opõe à aquisição derivada, a qual se opera mediante a sucessão da propriedade, seja de forma singular, seja de forma universal. Vale dizer que, na usucapião, a propriedade não é adquirida do anterior proprietário, mas, em boa verdade, contra ele. A propriedade é absolutamente nova e não nasce da antiga. É adquirida a partir da objetiva situação de fato consubstanciada na posse ad usucapionem pelo interregno temporal exigido por lei. Aliás, é até mesmo desimportante que existisse antigo proprietário.

5. Os direitos reais de garantia não subsistem se desaparecer o "direito principal" que lhe dá suporte, como no caso de perecimento da propriedade por qualquer motivo. Com a usucapião, a propriedade anterior, gravada pela hipoteca, extingue-se e dá lugar a uma outra, ab novo, que não decorre da antiga, porquanto não há transferência de direitos, mas aquisição originária. Se a própria propriedade anterior se extingue, dando lugar a uma nova, originária, tudo o que gravava a antiga propriedade - e lhe era acessório - também se extinguirá.

6. Assim, com a declaração de aquisição de domínio por usucapião, deve desaparecer o gravame real hipotecário constituído pelo antigo proprietário, antes ou depois do início da posse ad usucapionem, seja porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos ex tunc, seja porque a usucapião é forma originária de aquisição de

propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade.

8. Recurso especial conhecido e provido.

(STJ - REsp: 941461/SC, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 24/04/2012, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: --> DJe 29/04/2012)

Da mesma forma entendemos que é perfeitamente possível a usucapião extrajudicial de bens gravados com ônus real, entretanto o parágrafo 4º do art.5º da minuta do provimento do CNJ assinala que deve-se ser respeitado os direitos dos credores destes ônus, mantendo-se na matrícula do imóvel, salvo se houver anuência dos titulares daqueles direitos:

§ 4º. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impede o reconhecimento extrajudicial de usucapião, hipótese em que o título de propriedade será registrado respeitando-se aqueles direitos, ressalvado o cancelamento mediante anuência expressa do respectivo titular de tais direitos.

O objetivo do dispositivo é claramente resguardar o direito de eventuais credores, impedindo assim fraudes a fim de evitar o pagamento de dívidas, observamos que embora coerente, a autorização dos credores deveria ser dispensada pois grande parte das vezes aquele que requer a usucapião não é quem deu causa a ao ônus real, o que acaba por onerar excessivamente aquele que preencheu os requisitos para aquisição da propriedade.

5.9 Na indisponibilidade judicial e administrativa do bem imóvel

Há hipóteses em que o imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda tem a outorga da escritura impossibilitada mediante bloqueio judicial ou administrativa do bem. Nessa situação o Estado grava o bem com bloqueio como forma de garantir, por exemplo, a instrução processual no âmbito criminal de lavagem de dinheiro, uma execução judicial ou pagamento de impostos devidos pelo até então titular do direito de propriedade.

Caso muito comum ocorre com construtoras e incorporados que passam por processo de falência, concordata ou execuções cíveis e trabalhistas e ficam portanto impossibilitadas de outorgar a escritura para os compradores dos bens bloqueados, neste caso apontamos a alternativa da usucapião extrajudicial quando preenchidos os requisitos da determinada espécie, como forma de regularização da situação jurídica do bem.

A anuência do titular pode se dar através do justo título no caso das promessas de compra e venda feitas pelas construtoras e nos demais casos a anuência não será dificultosa,

uma vez que o imóvel objeto do litígio está com constrição judicial, todavia surge a questão de que, poderia a tutela extrajudicial se sobressair sobre o bloqueio judicial?

O provimento 23/2016 da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro em seu art.12 §7º exige a anuência do ente que determina o bloqueio do bem, como forma de preservar a ordem jurisdicional:

§ 7º. No caso de imóvel ou proprietário atingido por ordem de indisponibilidade, é necessária a anuência da autoridade judicial ou administrativa.

Entretanto essa anuência quando suscitada no processo judicial da usucapião é ultrapassada, uma vez que se trata de modo de aquisição originária da propriedade, sem vínculo com o proprietário anterior que deu causa a constrição judicial do bem como restringe o direito de propriedade do adquirente, conforme já decidiu o Superior Tribunal de justiça:

CIVIL. USUCAPIÃO TABULAR. REQUISITOS. MERO BLOQUEIO DE MATRÍCULA. APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO DO INSS INAUTÊNTICA PELOS VENDEDORES. LONGAINATIVIDADE POR PARTE DO ÓRGÃO. AUSÊNCIA DE TENTATIVAS DE ANULAÇÃO DO ATO OU RECEBIMENTO DO CRÉDITO. DECURSO DE TEMPO. CABIMENTO DA USUCAPIÃO. 1. A usucapião normalmente coloca em confronto particulares que litigam em torno da propriedade de um bem móvel. 2. Na hipótese dos autos, a constatação de que os vendedores do imóvel apresentaram certidão negativa de tributos previdenciários inautêntica levou o juízo da vara de registros públicos, em processo administrativo, a determinar o bloqueio da matrícula do bem. 3. O bloqueio da matrícula não colocou vendedores e compradores em litígio em torno da propriedade de um bem imóvel. Apenas promoveu uma séria restrição ao direito de propriedade dos adquirentes para a proteção do crédito financeiro do INSS. 4. Pelas disposições da Lei de Registros Públicos, o bloqueio da matrícula é ato de natureza provisória, a ser tomado no âmbito de um procedimento maior, no qual se discute a nulidade do registro público. A lavratura de escritura de compra e venda sem a apresentação de certidão previdenciária é nula, pelas disposições do art. 47 da Lei 8.212/91. Assim, o bloqueio seria razoável no âmbito de uma discussão acerca dessa nulidade. 5. Do ponto de vista prático, o bloqueio produz efeitos em grande parte equivalentes ao do cancelamento da matrícula, uma vez que torna impossível, ao proprietário de imóvel com matrícula bloqueada, tomar qualquer ato inerente a seu direito de propriedade, como o de alienar ou de gravar o bem. 6. Se o INSS ou qualquer outro legitimado não toma a iniciativa de requerer o reconhecimento ou a declaração da nulidade da escritura, o bloqueio da matrícula, por si só, não pode prevalecer indefinidamente. Na hipótese em que, mesmo sem tal providência, o bloqueio acaba por permanecer, produzindo efeitos de restrição ao direito de propriedade dos adquirentes do bem, a inatividade do INSS deve produzir alguma consequência jurídica. 7. Num processo de usucapião tradicional, o prazo de prescrição aquisitiva só é interrompido pela atitude do proprietário que torne inequívoca sua intenção de retomar o bem. Se, por uma peculiaridade do direito brasileiro, é possível promover a restrição do direito de propriedade do adquirente para a proteção de um crédito, a prescrição aquisitiva que beneficia esse adquirente somente pode ser interrompida por um ato que inequivocamente indique a intenção do credor de realizar esse crédito. 8. Se, após dez anos a partir do bloqueio da matrícula, o INSS não requer a declaração de nulidade da compra e venda, não executa o crédito previdenciário que mantém perante o vendedor do imóvel, não requer o reconhecimento de fraude à execução, não penhora o bem controvertido, enfim, não toma providência alguma, é possível reconhecer, ao menos em status assertionis, a ocorrência de usucapião.

pião tabular, de modo que o indeferimento da petição inicial da ação que a requer é providência exagerada. 9. Recurso especial conhecido e provido, reformando-se a decisão que indeferiu a petição inicial do processo e determinando-se seu prosseguimento, com a citação dos interessados, nos termos da lei.

(STJ - REsp: 1133451 SP 2009/0065300-4, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 27/03/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/04/2012)

A minuta do provimento do conselho nacional de justiça não se pronunciou sobre a necessidade de anuência do judiciário nos casos de bloqueio do bem. Contudo, entendemos assim como a Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro, que faz-se necessária a anuência do judiciário como forma de preservação harmônica do ordenamento jurídico, podendo ser realizada através de manifestação quando o oficial de registro notificar o ente que deu causa ao bloqueio, ou juntada pelo requerente mediante simples petição no processo original que causou a constrição patrimonial.

6 CONCLUSÃO

O fenômeno da desjudicialização dos procedimentos é uma consequência para atender aos anseios de uma sociedade que cada vez mais busca ter seu direito tutelado com celeridade e eficiência, da mesma forma também se apresenta benéfica para o ordenamento jurídico promovendo o descongestionamento do sistema judiciário reservando-o para demandas realmente complexas que necessitam da intervenção do Estado na vida dos particulares.

Ao inserir a usucapião no rol dos procedimentos extrajudiciais o legislador corretamente proporcionou esse instituto à tutela cartorária, uma vez que como analisado no trabalho, ao fim do processo judicial emitia-se uma sentença meramente declaratória, na qual o direito em si já existia. Assim, é plenamente possível o cartório reconhecer uma situação de fato, assim como já constata em diversas situações como nascimentos, casamentos, divórcios, inventários e até mesmo a morte de uma pessoa, está portanto apto a emitir a declaração da aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião extrajudicial.

Todas as espécies da usucapião com exceção das que possuem procedimento próprio são cabíveis na forma extrajudicial. Quanto ao procedimento, o legislador buscou simetria com a tutela judicial, de modo que os institutos apresentam grande semelhança a fim de que o procedimento cartorário, assim como no processo judicial, obedeça aos princípios do processo civil-constitucional, preservando assim a segurança jurídica do instituto, o que nos leva a concluir que a usucapião permanecia na seara judicial mais por um patrimonialismo que versa sobre o direito de propriedade do que realmente por necessidade técnica como demonstrado nesse trabalho.

Ao analisarmos o texto do art.1.071 do código que inseriu o 216-A na lei de registro público temos uma descrição de cada passo a ser dado pelo requerente para que apresente o pedido de reconhecimento da usucapião perante o oficial de registro, porém o artigo possui várias lacunas e espaço para interpretação, o que no primeiro momento causou dúvidas na comunidade jurídica, entretanto vemos que são necessárias para sua aplicação, normas infra legais sobre tudo os provimentos das corregedorias dos tribunais de justiça estaduais.

Não encontramos na pesquisa nenhum ponto de divergência entre os provimentos estaduais analisados, porém é de salientar que tramita por consulta pública o provimento do Conselho Nacional de justiça que irá uniformizar em todo território nacional buscando de evitar futuras divergências, omissões regulamentatórias e erros de interpretação de um instituto que nos apresenta diversas lacunas.

Em que pese a alteração realizada no texto original da usucapião extrajudicial pelo Senado Federal ao normatizar a interpretação do silêncio do notificado como discordância, indo contra todo o ordenamento jurídico, analisamos neste trabalho que mesmo que seja remetido ao judiciário o procedimento possui contribuição para celeridade processual possibilitando o julgamento antecipado do mérito, bem como fornecendo um bojo probatório robusto para análise do juízo e assim haver uma tomada de decisão mais eficaz.

Fazemos portanto votos para que o procedimento amadureça em sua eficácia e futuras alterações legislativas e jurisprudenciais possam alterar o dispositivo da interpretação do silêncio do notificado para que seja considerado como concordância, sendo esta a conclusão mais lógica, fazendo com que o instituto alcance sua plenitude de eficácia para melhor servir a sociedade.

Além disso, mesmo não concordando com as alterações realizadas pelo senado no projeto inicial, conseguimos desenvolver de forma pragmática nove hipóteses de aplicabilidade prática do instituto hoje, lastreadas pela análise dos provimentos das corregedorias estaduais e da minuta do conselho nacional de justiça, bem como de forma condizente com a jurisprudência do processo judicial da usucapião.

Por fim, vale ressaltar que não se tratam de hipóteses de caráter taxativo mas tão somente exemplificativas, a fim de que o leitor sobre a matéria consiga enxergar o potencial prático para a advocacia além dos tribunais, proporcionado pelo o instituto da usucapião extrajudicial, que tem a função de viabilizar a regularização imobiliária no Brasil, onde a titularidade de fato e de direito se completam pela publicidade da escritura pública, a usucapião extrajudicial neste caso é utilizado como um instrumento de correção formal do direito de propriedade.

REFERÊNCIAS

ALVES, Gabriel Augusto Martins. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015.2015.115f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação), Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis-SC, 2016. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/157112/TCC%20usucapi%C3%A3o%20extrajudicial.pdf?sequence=1&isAllowed=y>> Acesso em 20 de dezembro de 2016.

AZEVEDO, Pedro Pontes de. **Usucapião da propriedade possível em terras públicas**: o direito de superfície e à moradia em áreas de exclusão social. Curitiba; Juruá, 2016.

BAHIA. Corregedoria Geral de Justiça. 2016. **Provimento conjunto n.º cgj/cci – 04/2016**. Acrescenta o Art. 219–A no Título II, Capítulo II, Seção III e o Capítulo XVI – Da Usucapião Extrajudicial no Título VII do Código de Normas e Procedimentos Notariais e de Registro do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NzM5MA==>> Acesso em 22 de Março de 2017.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **Desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. São Paulo, 2016. Disponível em: <http://conteudo.pucrs.br/wpcontent/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf>. Acesso em 02 de novembro de 2016.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo; Saraiva, 2016.

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Azevedo, André Gomma de (Org.). **Manual de Mediação Judicial**, 6ª Edição (Brasília/DF:CNJ), 2016

BRASIL. **Lei 13.146 de 06 de julho de 2015**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/Lei/L13146.htm>. Acesso em 07 de novembro de 2016.

BRASIL. **Lei 4.504 de Novembro de 1964**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em 07 de novembro de 2016.

BRASIL. Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão. IBGE. **IBGE traça o perfil administrativo de todos os municípios brasileiros**. Brasília-DF. 2012. Disponível em: <<http://www1.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/1704munic.shtm>> Acesso em 20 de dezembro de 2016.

BRASIL. **Código Civil, Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. 1.ed. São Paulo; Revista dos Tribunais, 2014.

BRASIL. **Justiça em Números 2016 ano-base 2015/Conselho Nacional de Justiça** - Brasília: CNJ, 2016. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/publicacoes/relatorios-publicacoes>> Acesso em: 07 de Novembro de 2016.

BRASIL. **Lei 12.424 de 16 de junho de 2011**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm> Acesso em: 07 de Novembro de 2016.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Regulamentação do Procedimento de Usucapião Extrajudicial: Consulta Pública Nº 0002393-68.2013.2.00.0000**. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/poder-judiciario/consultas-publicas/regulamentacao-do-procedimento-de-usucapiao-extrajudicial>>. Acesso em 11 de março de 2017.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em 07 de novembro de 2016.

BRASIL. **Lei 10.257 de 10 de julho de 2001**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm> Acesso em 07 de novembro de 2016.

BRASIL. **Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em 20 de janeiro de 2017.

BRASIL. **Lei 11.441 de 4 de Janeiro de 2007**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato20072010/2007/lei/l11441.htm> Acesso em 07 de novembro de 2016.

BRASIL. **Lei 11.977 de 07 de julho de 2009**. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm> Acesso em 07 de novembro de 2016.

BRASIL. **Lei 13.105 de 16 de março de 2015**. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em 07 de novembro de 2016.

BRASIL. **Lei 6.001 de 19 de dezembro de 1973**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6001.html> Acesso em 07 de novembro de 2016.

BRASIL. **Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm> Acesso em 07 de novembro de 2016.

BRASIL. **Lei 9.307 de 23 de setembro de 1996**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9307.htm>. Acesso em 20 de janeiro de 2017.

BRASIL. **Lei Nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm> Acesso em 18 de março de 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Conflito de Competência Nº CC 57640 SP 2005/0214373-3**. Relator: Ministro Fernando Gonçalves. Pesquisa de Jurisprudência, 26 de Setembro de 2007. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/10672/comflito-de-competencia-cc-57640>>. Acesso em: 22/03/2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial Nº REsp 1133451 SP 2009/00653 00-4**. Relator: Ministra Nancy Andrighi. Pesquisa de Jurisprudência, 27 de março de 2012. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21598092/recurso-especial-esp-1133451-sp-2009-0065300-4-stj>>. Acesso em: 16/03/2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial Nº REsp 674558 RS 2004/0071710-7**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Pesquisa de Jurisprudência, 13 de outubro de 2009.

Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/5927270/recurso-especial-resp-674558-rs-2004-0071710-7-stj>>. Acesso em: 20/01/2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial Nº Resp 941461/SC**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Pesquisa de Jurisprudência, 29 de abril de 2012. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28%22LUIS+FELIPE+SALOM%C3O%22%29.min.&processo=941464&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em: 26/03/2017.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 650**. Relator: Ministro Teori Zavascki. Pesquisa de Jurisprudência, Súmulas, 9 de dezembro de 2014. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=1634>>. Acesso em: 28/03/2017.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário Nº RE 422349 RIO GRANDE DO SUL**. Relator: Ministro Dias Tófoli. Pesquisa de Jurisprudência, Recursos Extraordinários, 29 de abril de 2015. Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/311630592/recurso-extraordinario-re-422349-rio-grande-do-sul>>. Acesso em: 27/01/2017.

CANOTILHO, J. J. GOMES. **Direito constitucional. 6. ed.** Coimbra: Almeida, 1995.

CORRÊA, Cláudia Franco; BATPISTA, Bárbara Gomes Lupetti. **A Usucapião Extrajudicial: entre expectativas teóricas e possibilidades empíricas.** XXIV Encontro Nacional do CONPEDI. Aracaju-SE. 2016.

CYRINO, Rodrigo Reis. **Usucapião Extrajudicial – Aspectos Práticos e Controvertidos.** Colégio Notarial do Brasil- Conselho Federal. Brasília. 2016. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NzIwNA==>> Acesso em 02 de Março de 2017.

DIDIER JR, Fredie. **Curso de direito processual civil: teoria geral do processo e processo de conhecimento.** 12. ed. Salvador: Jus Podivm, 2012.

DINIZ. Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro Volume 3.** 24. ed. São Paulo, Saraiva, 2008.

DORNELLES, Daniéle; JUNIOR, Flávio Cassel. **A viabilidade da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro.** XII Seminário Internacional de Demandas Sociais e Políticas Públicas na Sociedade Contemporânea. Santa Cruz do Sul- RS. 2015. Disponível em <<http://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidspp>> Acesso em 20 de dezembro de 2016.

FARIAS Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil v.5: Direitos Reais.** 8ª. ed. Salvador; Jus Podivm, 2014.

FARIAS Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil v.5: Direitos Reais.** 6ª. ed. Salvador; Jus Podivm, 2012.

JORNADA DE DIREITO CIVIL. **Jornada de Direito Civil.** <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-aprovados-da-i-iii-iv-e-v-jornada-de-direito-civil/jornadas-de-direito-civil-enunciados-aprovados>>. Acesso em 07 de novembro de 2016.

JUNIOR, Cláudio Habermam. **Usucapião Judicial e Extrajudicial no novo CPC**. 1.ed. Le-me- São Paulo: Habermam. 2016.

MELO, André Uhrig. **Usucapião Como Forma de Regularização do Solo**. Direito Net. 29 de setembro de 2014. Disponível em: < <http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/8678/Usucapiao-como-forma-de-regularizacao-do-solo>>. Acesso em 02 de Março de 2017.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 200000034000390001 MG 2.0000.00.340003-9/000(1)**. Relator: Des. Valdez Leite Machado. Pesquisa de Jurisprudência, Acórdãos, 07 de Fevereiro de 2002. Disponível em: < <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/5771552/200000034000390001-mg-2000000340003-9-000-1>>. Acesso em: 31/01/2017.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº AC: 10521100000020001**. Relator: Des. Ângela de Lourdes Rodrigues. Pesquisa de Jurisprudência, Acórdãos, 06 de agosto de 2015. Disponível em: <<http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/formEspelhoAcordao.do>>. Acesso em: 18/02/2017.

MOUZALAS. Rinaldo; TERCEIRO NETO. João Otávio; MADRUGA. Eduardo. **Processo Civil Volume único**. 9.ed. Salvador: Juspodium 2017.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião Extrajudicial e o Silêncio do Notificado**. Revista do Conselho dos Tribunais de Justiça. Setembro de 2016. Disponível em: < http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/10/CNJ11_Lamana.pdf> Acesso em 18 de Março de 2017.

PAIVA. João Pedro Lamana. **Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país**. Disponível em: <<http://www.trib.org.br>> Acesso em 06 maio 2016.

PASTERNAK, Suzana. **Loteamentos irregulares no município de São Paulo: uma avaliação espacial urbanística**. IPEA. 2010. Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPParticle/view/170%20%20susana%20Pasternak>>. Acesso em 15 de março de 2017.

PROVENSÍ, Jamile Maria Gondek. **Usucapião administrativa no novo código de processo civil, desjudicialização e materialização da função social da propriedade imobiliária**. Curitiba, 2015. Disponível em: <www.emap.com.br/?conteudo=listarmonografias>. Acesso em 07 novembro 2016.

RIO DE JANEIRO. Corregedoria Geral de Justiça. **Provimento Nº 23/2016**: Regulamenta a Usucapião Extrajudicial nos Serviços Notariais e de Registro de Imóveis no Estado do Rio de Janeiro. 2016. Disponível em: < https://seguro.mprj.mp.br/documents/112957/15506385/PROVIMENTO_CGJ_N_23_DE_2016.pdf> Acesso em 22 de Março de 2017.

RIO GRANDE DO NORTE. Corregedoria Geral de Justiça. **Provimento nº 145, de 11 de março de 2016**: Dispõe sobre os procedimentos administrativos concernentes ao reconhecimento extrajudicial de usucapião. 2016. Disponível em: < <http://corregedoria.tjrn.jus.br/index.php/normas/atos-normativos/provimento/provimentos-2016/9298-provimento1452016-cgjrj/file>> Acesso em 22 de Março de 2017.

RIO GRANDE DO SUL.Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n. AC 70054604012.** RS.Relator: Des. Pedro Celso. Pesquisa de Jurisprudência, Acórdãos, 20 de junho de 2013. Disponível em: < <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/112945981/apelacao-civel-ac-70054604012-rs>>. Acesso em: 11/02/2017.

RIO GRANDE DO SUL.Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n. AC: 70055403331 RS.** Relator: Des. Marco Antonio Angelo. Pesquisa de Jurisprudência, Acórdãos, 10 de setembro de 2013. Disponível em: < <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/226755903/apelacao-civel-ac-70063078976-rs>>. Acesso em: 12/02/2017.

RIO GRANDE DO SUL.Tribunal de Justiça. **Conflito de Competência Nº CC: 7006377 1927 RS.** Relator: Des. José Pedro de Oliveira Eckert. Pesquisa de Jurisprudência, 23 de abril de 2015. Disponível em: < <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/183960539/comflito-de-competencia-cc-70063771927-rs>>. Acesso em: 10/02/2017.

RIZZARDO, Arnaldo. Conheça o usucapião cartorário extrajudicial do novo Código de Processo Civil. **Revista Consultor Jurídico.** 2015.ed.online.Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2015-ago-10/direito-civil-atual-usucapiao-cartorarioextrajudicial-cpc>>. Acesso em 01 de março de 2017.

SANTA CATARINA.Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n. 2013.060029-5 de São Joaquim.** Relator: Des. Subst. Stanley da Silva Braga. Pesquisa de Jurisprudência, Acórdãos, 17 de novembro de 2010. Disponível em: < <https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/25199537/apelacao-civel-ac-20130600295-sc-2013060029-5-acordao-tjsc/inteiro-teor-251-99-538>>. Acesso em: 19/02/2017.

SANTA CATARINA.Tribunal de Justiça. **Reexame Necessário em Mandado de Segurança n. MS 133870 SC 2009.013387-0 de Porto Belo.** Relator: Des. Carlos Adilson Silva. Pesquisa de Jurisprudência, Acórdãos, 22 de novembro de 2011. Disponível em: < <https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/20915447/reexame-necessario-em-mandado-de-segurancams-133870-sc-2009013387-0-tjsc>>. Acesso em: 19/02/2017.

SANTOS, José Luiz Ferreira dos. **Atividade cartorária extrajudicial como instrumento de colaboração à justiça célere e eficiente.** Rio de Janeiro, 2015. Disponível em: < http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/biblioteca_videoteca/monografia/Monografia_pdf/2015/JoseLuisFerreiradosSantos_Monografia.pdf>. Acesso em 01 de Novembro de 2016.

SÃO PAULO.Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n. APL 06030526920088260229 SP 0603052-69.2008.8.26.0229.** Relator: Des. Alexandre Marcondes. Pesquisa de Jurisprudência, Acórdãos, 11 de fevereiro de 2014. Disponível em: < <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/122388852/apelacao-apl-6030526920088260229-sp-0603052-6920088260229>>. Acesso em: 02/02/2017.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil v.4:** Direito das coisas. 6. ed.Rio de Janeiro; Método,2014.